

## **Bernstorff Estate ApS**

Marievej 7, 2950 Vedbæk

**CVR-nr. 31 61 01 76**

**Årsrapport for perioden  
1. januar til 31. december 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 29. juni 2023

---

Helene Bernstorff Sørensen  
dirigent

# Indholdsfortegnelse

Side

## Påtegninger

Ledelsespåtegning

1

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

2

## Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger

3

Ledelsesberetning

4

## Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

5

Balance 31. december

6

Egenkapitalopgørelse

8

Noter

9

Anvendt regnskabspraksis

11

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Bernstorff Estate ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vedbæk, den 29. juni 2023

### Direktion

Helene Bernstorff Sørensen  
adm. direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### *Til kapitalejeren i Bernstorff Estate ApS*

Vi har opstillet årsrapporten for Bernstorff Estate ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 29. juni 2023

**Baker Tilly Denmark**  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 35 25 76 91

Anne Cathrine Nielsen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne41368

## Selskabsoplysninger

Selskabet	Bernstorff Estate ApS Marievej 7 2950 Vedbæk CVR-nr.: 31 61 01 76 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022 Stiftet: 8. juli 2008 Hjemsted: Rudersdal
Direktion	Helene Bernstorff Sørensen, adm. direktør
Revisor	Baker Tilly Denmark Godkendt Revisionspartnerselskab Poul Bundgaards Vej 1, 1. 2500 Valby

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er ejendomsmæglervirksomhed samt rådgivning og vurdering i forbindelse med køb og salg herunder aktiviteter udøvet af byggesagkyndige og anden dermed efter bestyrelsens skøn beslægtet virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et underskud på kr. 818.942, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en negativ egenkapital på kr. 584.686.

Selskabet har tabt hele virksomhedskapitalen og er dermed omfattet af kapitalbestemmelserne i selskabslovens § 119. Selskabet forventer at et positivt resultat i de kommende år, vil reetablere egenkapitalen.

Selskabets moderselskab og ultimative kapitalejere har afgivet tilbagetrædelseserklæring overfor selskabets kreditorer vedrørende kapitalejernes tilgodehavender i selskabet det kommende regnskabsår. Selskabets ledelse betragter på den baggrund selskabet som værende i fortsat drift.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	2	<b>505.531</b>	<b>4.986.570</b>
Personaleomkostninger	3	-1.427.979	-1.517.933
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>-922.448</b>	<b>3.468.637</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-141.449	-145.548
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-1.063.897</b>	<b>3.323.089</b>
Finansielle indtægter	4	36.597	0
Finansielle omkostninger	5	-13.031	-19.585
<b>Resultat før skat</b>		<b>-1.040.331</b>	<b>3.303.504</b>
Skat af årets resultat	6	221.389	-729.833
<b>Årets resultat</b>		<b>-818.942</b>	<b>2.573.671</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-818.942	2.573.671
		<b>-818.942</b>	<b>2.573.671</b>

## Balance 31. december

	Note	2022	2021
		kr.	kr.
<b>Aktiver</b>			
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	7	0	346
Indretning af lejede lokaler	7	528.844	669.947
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>528.844</b>	<b>670.293</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>528.844</b>	<b>670.293</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	2.801.217
Andre tilgodehavender		7.151	0
Udskudt skatteaktiv		163.784	0
Periodeafgrænsningsposter		5.884	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>176.819</b>	<b>2.801.217</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>120.118</b>	<b>1.302.678</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>296.937</b>	<b>4.103.895</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>825.781</b>	<b>4.774.188</b>



## Balance 31. december

	Note	2022	2021
		kr.	kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		-709.686	2.609.256
<b>Egenkapital</b>		<b>-584.686</b>	<b>2.734.256</b>
Hensættelse til udskudt skat		0	57.605
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>0</b>	<b>57.605</b>
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	440.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		31.239	38.173
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.006.810	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		253.707	231.162
Selskabsskat		0	717.090
Anden gæld		118.711	555.902
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.410.467</b>	<b>1.982.327</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>1.410.467</b>	<b>1.982.327</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>825.781</b>	<b>4.774.188</b>
Fortsat drift (going concern)	1		
Eventualforpligtelser	8		
Særlige poster	2		

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. januar	125.000	109.256	2.500.000	2.734.256
Betalt ordinært udbytte	0	0	-2.500.000	-2.500.000
Årets resultat	0	-818.942	0	-818.942
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>125.000</b>	<b>-709.686</b>	<b>0</b>	<b>-584.686</b>

## Noter

### 1 Fortsat drift (going concern)

Selskabets moderselskab og ultimative kapitalejer har afgivet tilbagetrædelseserklæring overfor selskabets kreditorer vedrørende kapitalejernes tilgodehavender i selskabet det kommende regnskabsår. Selskabets ledelse betragter på den baggrund selskabet som værende i fortsat drift.

### 2 Særlige poster

Særlige poster er indtægter og omkostninger, der er særlige på grund af deres størrelse og art. Der har i regnskabsåret været følgende særlige poster:

Selskabet har i regnskabsåret foretaget slutafregning af kompensationsordninger udbetalt under Covid-19. Ved slutafregningen har selskabet i regnskabsåret tilbagebetalt kompensation på i alt t.kr. 92. Den slutafregnede tilbagebetaling af kompensationsordninger er indregnet i resultatopgørelsen under "Andre driftsindtægter".

	2022 kr.	2021 kr.
<b>3 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	1.229.055	1.209.971
Pensioner	126.000	202.000
Andre omkostninger til social sikring	14.692	9.253
Andre personaleomkostninger	58.232	96.709
	<b>1.427.979</b>	<b>1.517.933</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	2	2
<b>4 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	36.597	0
	<b>36.597</b>	<b>0</b>

## Noter

	2022 kr.	2021 kr.
<b>5 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	13.031	19.585
	<b>13.031</b>	<b>19.585</b>
<b>6 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	0	717.090
Årets udskudte skat	-221.389	12.743
	<b>-221.389</b>	<b>729.833</b>
<b>7 Materielle anlægsaktiver</b>		
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.	Indretning af le- jede lokaler kr.
Kostpris 1. januar	14.585	967.273
Kostpris 31. december	14.585	967.273
Af- og nedskrivninger 1. januar	14.239	297.326
Årets afskrivninger	346	141.103
Af- og nedskrivninger 31. december	14.585	438.429
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>0</b>	<b>528.844</b>
<b>8 Eventualforpligtelser</b>		
Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Hebs Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter begrænset og subsidiært med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties. Der henvises til moderselskabet for en opgørelse af den samlede forpligtelse.		

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Bernstorff Estate ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2022 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

### Nettoomsætning

Indtægter ved salg af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen, når aftale om bindende salg har fundet sted. Indtægter ved salg af øvrige tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen i takt med levering af tjenesteydelserne, og når salgsbeløbet kan opgøres pålideligt og forventes indbetalt.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i omsætningen.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver, kompensationer, herunder tilbagebetaling heraf, samt lønrefusioner. Erstatninger indregnes, når det er overvejende sandsynligt, at virksomheden vil modtage erstatningen.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Kunst	5-10 år	100 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år	0 %
Indretning af lejede lokaler	5-10 år	0 %

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

Fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## Anvendt regnskabspraksis

### Særlige poster

Særlige poster omfatter væsentlige indtægter og omkostninger indregnet i resultatopgørelsen, der har en særlig karakter grund af deres størrelse og art i forhold til selskabets indtægtsskabende driftsaktiviteter.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

### Egenkapital

#### Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### Selskabsskat og udskudt skat

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.