



## **Bernstorff Estate ApS**

c/o Helene Sørensen  
Marievej 7  
2950 Vedbæk  
CVR-nr. 31 61 01 76

### **Årsrapport for 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling den 20. april 2022

---

Helene Bernstorff Sørensen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2021	9
Balance pr. 31. december 2021	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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.

Rudersdal, den 20. april 2022

### Direktion

Helene Bernstorff Sørensen  
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 2021 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 revisors 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.

Roskilde, den 20. april 2022

Boreco  
Statsautoriseret revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 36 07 49 81

Morten Plenge  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne35446

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Bernstorff Estate ApS  
c/o Helene Sørensen  
Marievej 7  
2950 Vedbæk

CVR-nr.: 31 61 01 76

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2021

Stiftet: 8. juli 2008

Regnskabsår: 13. regnskabsår

Hjemsted: Rudersdal

### Direktion

Helene Bernstorff Sørensen, direktør

## 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.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

### Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2021 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2021 udviser et overskud på kr. 2.573.672, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på kr. 2.734.257.

Selskabet har i årets løb indregnet kompensation i forbindelse med Covid-19, til en samlet sum af 23 t.kr. Der henvises til note 1 for specifikation heraf.

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

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

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Børnstorff Estate ApS for 2021 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 2021 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 med fradrag af direkte omkostninger og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

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

### Personaleomkostninger

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

### Af- og nedskrivninger

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

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.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt 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. Der afskrives ikke på grunde.



## Anvendt regnskabspraksis

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 %

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

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

### 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.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt 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

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

## Anvendt regnskabspraksis

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

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	1	<b>4.986.571</b>	<b>2.916.889</b>
Personaleomkostninger	2	-1.518.799	-1.257.514
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>3.467.772</b>	<b>1.659.375</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-145.548	-108.917
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>3.322.224</b>	<b>1.550.458</b>
Finansielle omkostninger		-18.719	-1.660
<b>Resultat før skat</b>		<b>3.303.505</b>	<b>1.548.798</b>
Skat af årets resultat	3	-729.833	-350.384
<b>Årets resultat</b>		<b>2.573.672</b>	<b>1.198.414</b>
Foreslået udbytte		2.500.000	1.200.000
Overført resultat		73.672	-1.586
		<b>2.573.672</b>	<b>1.198.414</b>

## Balance pr. 31. december 2021

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Driftsmidler		346	5.208
Indretning af lejede lokaler		669.947	795.294
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<u>670.293</u>	<u>800.502</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>670.293</u>	<u>800.502</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.801.217	1.739.894
Andre tilgodehavender		0	14.462
<b>Tilgodehavender</b>		<u>2.801.217</u>	<u>1.754.356</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>1.302.678</u>	<u>1.999.543</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>4.103.895</u>	<u>3.753.899</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u>4.774.188</u>	<u>4.554.401</u>

## Balance pr. 31. december 2021

	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
		kr.	kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		109.257	35.584
Foreslået udbytte for regnskabsåret		2.500.000	1.200.000
<b>Egenkapital</b>		<b><u>2.734.257</u></b>	<b><u>1.360.584</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		57.605	44.862
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>57.605</u></b>	<b><u>44.862</u></b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		9.111	9.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		231.162	17.472
Skyldigt sambeskatningsbidrag		717.090	330.550
Anden gæld		555.901	720.236
Deposita		469.062	2.071.697
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.982.326</u></b>	<b><u>3.148.955</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>1.982.326</u></b>	<b><u>3.148.955</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>4.774.188</u></b>	<b><u>4.554.401</u></b>

## Egenkapitaloppgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte for regnskabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2021	125.000	35.585	1.200.000	1.360.585
Betalt ordinært udbytte	0	0	-1.200.000	-1.200.000
Årets resultat	0	73.672	2.500.000	2.573.672
<b>Egenkapital 31. december 2021</b>	<b><u>125.000</u></b>	<b><u>109.257</u></b>	<b><u>2.500.000</u></b>	<b><u>2.734.257</u></b>

## Noter

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	kr.	kr.
<b>1 Særlige poster</b>		
Som omtalt i ledelsberetningen er årets resultat før skat påvirket positivt med t.kr. 23 som følge af kompensation på COVID-19. Disse indtægter afviger fra, hvad ledelsen anser som en del af den primære drift, og er derfor medtaget i denne note. Indtægten fremgår under bruttofortjeneste i resultatopgørelsen.		
	<u>23.152</u>	<u>145.977</u>
	<b><u>23.152</u></b>	<b><u>145.977</u></b>
<b>2 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	1.210.837	967.801
Pensioner	202.000	198.000
Andre omkostninger til social sikring	9.253	8.537
Andre personaleomkostninger	<u>96.709</u>	<u>83.176</u>
	<b><u>1.518.799</u></b>	<b><u>1.257.514</u></b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>2</u>	<u>2</u>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	717.090	330.550
Årets udskudte skat	<u>12.743</u>	<u>19.834</u>
	<b><u>729.833</u></b>	<b><u>350.384</u></b>

## Noter

### 4 Materielle anlægsaktiver

	Driftsmidler	Indretning af lejede lokaler	I alt
Kostpris 1. januar 2021	14.585	951.936	966.521
Tilgang i årets løb	0	15.337	15.337
Kostpris 31. december 2021	14.585	967.273	981.858
Af- og nedskrivninger 1. januar 2021	9.377	156.641	166.018
Årets afskrivninger	4.862	140.685	145.547
Af- og nedskrivninger 31. december 2021	14.239	297.326	311.565
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>	<b>346</b>	<b>669.947</b>	<b>670.293</b>

### 5 Eventualforpligtelser

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.