



Tlf.: 39 15 52 00  
koebenhavn@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Havneholmen 29  
DK-1561 København V  
CVR-nr. 20 22 26 70

**ESTATE ISHØJ/VALLENSBÆK APS**

**VEJLEBROVEJ 68 ST., 2635 ISHØJ**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 3. juni 2024

---

Claus Leest

**CVR-NR. 31 63 07 62**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8-9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-15

**SELSKABSOPLYSNINGER****Selskabet**

Estate Ishøj/Vallensbæk ApS  
Vejlebrovej 68 st.  
2635 Ishøj

CVR-nr.: 31 63 07 62  
Stiftet: 19. august 2008  
Kommune: Ishøj  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion**

Claus Preben Leest

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Estate Ishøj/Vallensbæk 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ishøj, den 3. juni 2024

Direktion:

---

Claus Preben Leest

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejeren i Estate Ishøj/Vallensbæk ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for Estate Ishøj/Vallensbæk ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet 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.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

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

København, den 3. juni 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Kim K. Sørensen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34483

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er ejendomsmæglervirksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for perioden 1. januar - 31. december 2023 udviser resultat på DKK 298.509 mod DKK 5.982 for perioden 1. januar - 31. december 2022. Balancen viser en egenkapital på DKK 457.260.

Ledelsen finder årets resultat som forventet.

### Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>1.724.396</b>	<b>1.831.371</b>
Personaleomkostninger.....	2	-1.272.502	-1.752.146
Af- og nedskrivninger.....		-52.395	-62.525
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>399.499</b>	<b>16.700</b>
Andre finansielle indtægter.....	3	1.193	0
Andre finansielle omkostninger.....		-18.308	-8.444
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>382.384</b>	<b>8.256</b>
Skat af årets resultat.....	4	-83.875	-2.274
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>298.509</b>	<b>5.982</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		200.000	0
Overført resultat.....		98.509	5.982
<b>I ALT</b> .....		<b>298.509</b>	<b>5.982</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		38.492	58.098
Indretning af lejede lokaler.....		21.981	54.770
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>5</b>	<b>60.473</b>	<b>112.868</b>
Lejede depositum og andre tilgodehavender.....		72.592	72.592
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>	<b>6</b>	<b>72.592</b>	<b>72.592</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>133.065</b>	<b>185.460</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		258.451	322.750
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		197.271	79.002
Andre tilgodehavender.....		24.934	0
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>480.656</b>	<b>401.752</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>		<b>632.454</b>	<b>213.054</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>1.113.110</b>	<b>614.806</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>1.246.175</b>	<b>800.266</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud.....		132.260	33.751
Forslag til udbytte.....		200.000	0
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>457.260</b>	<b>158.751</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		3.450	7.308
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>3.450</b>	<b>7.308</b>
Feriepengeindefrysning.....		19.852	50.599
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>7</b>	<b>19.852</b>	<b>50.599</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		41.545	0
Selskabsskat.....		87.733	4.415
Anden gæld.....		636.335	579.193
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>765.613</b>	<b>583.608</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>785.465</b>	<b>634.207</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>1.246.175</b>	<b>800.266</b>
Eventualposter mv.	8		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anpartskapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2023.....	125.000	33.751	0	158.751
Forslag til resultatdisponering.....		98.509	200.000	298.509
<b>Egenkapital 31. december 2023.....</b>	<b>125.000</b>	<b>132.260</b>	<b>200.000</b>	<b>457.260</b>

## NOTER

	2023 kr.	2022 kr.	Note
<b>Andre driftsindtægter</b>			<b>1</b>
Selskabet har modtaget kompensation fra staten på tkr. 3 i forbindelse med COVID-19 slutafregning.			
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>2</b>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	3	4	
Løn og gager .....	1.195.345	1.634.733	
Pensioner.....	10.224	11.928	
Andre omkostninger til social sikring.....	13.502	18.342	
Andre personaleomkostninger.....	53.431	87.143	
	<b>1.272.502</b>	<b>1.752.146</b>	
<b>Andre finansielle indtægter</b>			<b>3</b>
Finansielle indtægter i øvrigt.....	1.193	0	
	<b>1.193</b>	<b>0</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>4</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	87.733	4.415	
Regulering af udskudt skat.....	-3.858	-2.141	
	<b>83.875</b>	<b>2.274</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>5</b>
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Indretning af lejede lokaler	
Kostpris 1. januar 2023.....	265.227	385.639	
Kostpris 31. december 2023.....	265.227	385.639	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023.....	207.129	330.869	
Årets afskrivninger .....	19.606	32.789	
Af- og nedskrivninger 31. december 2023.....	226.735	363.658	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....	38.492	21.981	
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>			<b>6</b>
		Lejededesitum og andre tilgodehavender	
Kostpris 1. januar 2023.....		72.592	
Kostpris 31. december 2023.....		72.592	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....		72.592	

## NOTER

					Note
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					<b>7</b>
	31/12 2023	Afdrag	Restgæld	31/12 2022	
	gæld i alt	næste år	efter 5 år	gæld i alt	
Feriepengeindefrysning.....	19.852	0	0	50.599	
	<b>19.852</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>50.599</b>	

**Eventualposter mv.** **8**

### Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået huslejeforpligtelse med en opsigelighedsvarsel på 6 måneder, svarende til 74 t.kr.

### Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Clamont Holding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Estate Ishøj/Vallensbæk ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af boliger og provisioner mv. indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Direkte omkostninger

Direkte omkostninger omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle- og materielle anlægsaktiver.

### Andre eksterne omkostninger

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

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på 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 den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

	Brugstid
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	3-8 år
Indretning af lejede lokaler.....	3-8 år

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

**Finansielle anlægsaktiver****Værdiforringelse af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

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.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Skyldig skat 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.

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. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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**

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.