



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 AMAGER APS
AMAGERBROGADE 34, 2300 KØBENHAVN S
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 21. juni 2017

Hong Nhat Than Frost

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæringer.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Estate Amager ApS Amagerbrogade 34 2300 København S
	CVR-nr.: 32 06 32 68
	Stiftet: 18. februar 2009
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Hong Nhat Than Frost
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V
Advokat	Mazanti-Andersen Korsø Jensen Amaliegade 10 1256 København K

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2016 for Estate Amager 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 21. juni 2017

Direktion:

Hong Nhat Than Frost

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejerne i Estate Amager ApS

ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG AF ÅRSREGNSKABET

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Estate Amager ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i selskabet, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

På grundlag af det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

ERKLÆRING I HENHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING OG ØVRIG REGULERING

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

København, den 21. juni 2017

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Carsten Madsen
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er ejendomsmæglervirksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for perioden 1. januar - 31. december 2016 udviser et resultat på DKK 1.014.313 mod DKK 1.265.525 for perioden 1. januar - 31. december 2015. Balancen viser en egenkapital på DKK 4.464.494.

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	2016 kr.	2015 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		6.265.814	6.954.597
Personaleomkostninger.....	1	-4.724.438	-4.987.982
Af- og nedskrivninger.....		-204.329	-298.082
DRIFTSRESULTAT		1.337.047	1.668.533
Andre finansielle indtægter.....	2	15.531	24.077
Andre finansielle omkostninger.....	3	-1.270	-4.730
RESULTAT FØR SKAT		1.351.308	1.687.880
Skat af årets resultat.....	4	-336.995	-422.355
ÅRETS RESULTAT		1.014.313	1.265.525
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		340.000	640.000
Overført resultat.....		674.313	625.525
I ALT		1.014.313	1.265.525

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Biler.....		40.800	69.600
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		137.204	73.514
Indretning af lejede lokaler.....		165.930	176.997
Materielle anlægsaktiver.....	5	343.934	320.111
Lejede depositum og andre tilgodehavender.....		40.000	40.000
Finansielle anlægsaktiver.....	6	40.000	40.000
ANLÆGSAKTIVER.....		383.934	360.111
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		73.964	262.499
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		332.022	640.925
Andre tilgodehavender.....		23.971	31.724
Periodeafgrænsningsposter.....		500.000	268.320
Tilgodehavender.....		929.957	1.203.468
Likvide beholdninger.....		5.645.639	4.214.863
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		6.575.596	5.418.331
AKTIVER.....		6.959.530	5.778.442

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud.....		3.999.494	3.325.181
Forslag til udbytte.....		340.000	640.000
EGENKAPITAL.....	7	4.464.494	4.090.181
Hensættelse til udskudt skat.....		13.272	11.623
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		13.272	11.623
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		321.009	208.461
Selskabsskat.....		335.346	435.831
Anden gæld.....		1.825.409	1.032.346
Kortfristede gældsforpligtelser.....		2.481.764	1.676.638
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		2.481.764	1.676.638
PASSIVER.....		6.959.530	5.778.442
 Eventualposter mv.	 8		
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	 9		

NOTER

	2016 kr.	2015 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 7 (2015: 7)			
Løn og gager.....	4.377.279	4.686.415	
Pensioner.....	22.784	21.540	
Andre omkostninger til social sikring.....	40.834	31.987	
Andre personaleomkostninger.....	283.541	248.040	
	4.724.438	4.987.982	
Andre finansielle indtægter			2
Tilknyttede virksomheder.....	15.531	20.932	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	0	3.145	
	15.531	24.077	
Andre finansielle omkostninger			3
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	1.270	4.730	
	1.270	4.730	
Skat af årets resultat			4
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	335.346	435.831	
Regulering af udskudt skat.....	1.649	-13.476	
	336.995	422.355	
Materielle anlægsaktiver			5
	Biler	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Indretning af lejede lokaler
Kostpris 1. januar 2016.....	144.000	181.921	392.334
Tilgang.....	0	80.000	45.426
Kostpris 31. december 2016.....	144.000	261.921	437.760
Af- og nedskrivninger 1. januar 2016.....	74.400	108.407	215.336
Årets afskrivninger	28.800	16.310	56.494
Af- og nedskrivninger 31. december 2016.....	103.200	124.717	271.830
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016..	40.800	137.204	165.930

NOTER

					Note
Finansielle anlægsaktiver					6
				Lejededpositum og andre tilgodehavender	
Kostpris 1. januar 2016.....				40.000	
Kostpris 31. december 2016.....				40.000	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016.....				40.000	
Egenkapital					7
	Anpartskapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt	
Egenkapital 1. januar 2016.....	125.000	3.325.181	640.000	4.090.181	
Betalt udbytte.....			-640.000	-640.000	
Forslag til årets resultatdisponering.....		674.313	340.000	1.014.313	
Egenkapital 31. december 2016.....	125.000	3.999.494	340.000	4.464.494	
Eventualposter mv.					8
Selskabet har indgået huslejekontrakt med en samlet gennemsnitlig ydelse på t.DKK 500. Huslejekontrakten har en opsigelsesperiode på 6 måneder.					
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 visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat.					
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Hong Nhat Than Holding ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.					
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser					9
Selskabet har håndpantset kr. 400.000 af de likvide midler til fordel for Dansk Ejendomsmæglerforening/Dansk Ejendomsmæglerforenings Garantifond og Nykredit Mægler A/S.					

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Estate Amager ApS for 2016 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

Nettoomsætningen ved formidling af boligsalg og provisioner mv. indregnes i resultatopgørelsen eksklusiv moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Direkte omkostninger

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler.

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

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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel, inventar og indretning af lejede lokaler 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
Biler.....	5-10 år
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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Finansielle anlægsaktiver

Deposita omfatter huslejedeposita, som indregnes og måles til kostpris. Der afskrives ikke på depasita.

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.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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 acontoskatte.

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.