



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 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 28. juni 2019

Hong Nhat Thanh Frost

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Noter.....	11-14
Anvendt regnskabspraksis.....	15-17

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 Thanh Frost
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V
Pengeinstitut	Sparekassen Vendsyssel Rådhuspladsen 45 1202 København K

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 28. juni 2019

Direktion:

Hong Nhat Thanh Frost

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejeren i Estate Amager ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Estate Amager ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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 virksomheden, 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.

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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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.

København, den 28. juni 2019

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 2018 udviser et resultat på DKK -653.333 mod DKK 630.803 for perioden 1. januar - 31. december 2017. Balancen viser en egenkapital på DKK -528.333.

Ledelsen finder årets resultat som forventet.

Ledelsen gjorde opmærksom på, at selskabet har tabt over halvdelen af sin kapital. Selskabets kapitalforhold forventes reetableret gennem fremtidig indtjening.

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	2018 kr.	2017 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		4.200.265	6.197.359
Personaleomkostninger.....	1	-4.741.130	-5.191.724
Af- og nedskrivninger.....		-273.140	-191.012
DRIFTSRESULTAT		-814.005	814.623
Andre finansielle indtægter.....	2	31.813	27.495
Andre finansielle omkostninger.....	3	-4.125	-2.118
RESULTAT FØR SKAT		-786.317	840.000
Skat af årets resultat.....	4	132.984	-209.197
ÅRETS RESULTAT		-653.333	630.803
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		0	4.630.297
Overført resultat.....		-653.333	-3.999.494
I ALT		-653.333	630.803

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2018 kr.	2017 kr.
Goodwill.....		360.000	0
Immaterielle anlægsaktiver.....	5	360.000	0
Biler.....		0	12.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		175.402	102.500
Indretning af lejede lokaler.....		170.130	177.711
Materielle anlægsaktiver.....	6	345.532	292.211
Lejededpositum og andre tilgodehavender.....		40.000	40.000
Finansielle anlægsaktiver.....	7	40.000	40.000
ANLÆGSAKTIVER.....		745.532	332.211
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		179.887	51.669
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		131.814	481.927
Udsudte skatteaktiver.....		122.551	0
Andre tilgodehavender.....		2.409.882	1.404.827
Periodeafgrænsningsposter.....		17.307	61.250
Tilgodehavender.....		2.861.441	1.999.673
Likvide beholdninger.....		957.011	4.492.538
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		3.818.452	6.492.211
AKTIVER.....		4.563.984	6.824.422

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2018 kr.	2017 kr.
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud.....		-653.333	0
Forslag til udbytte.....		0	4.630.297
EGENKAPITAL.....	8	-528.333	4.755.297
Hensættelse til udskudt skat.....		0	10.433
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		0	10.433
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		3.523.100	0
Langfristede gældsforpligtelser.....	9	3.523.100	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		209.433	485.932
Selskabsskat.....		0	212.036
Anden gæld.....		1.359.784	1.360.724
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.569.217	2.058.692
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		5.092.317	2.058.692
PASSIVER.....		4.563.984	6.824.422
 Eventualposter mv.	 10		
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	 11		

NOTER

	2018 kr.	2017 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 8 (2017: 8)			
Løn og gager.....	4.358.162	4.920.421	
Pensioner.....	26.508	25.750	
Andre omkostninger til social sikring.....	50.065	41.044	
Andre personaleomkostninger.....	306.395	204.509	
	4.741.130	5.191.724	
Andre finansielle indtægter			2
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	31.813	27.495	
	31.813	27.495	
Andre finansielle omkostninger			3
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	4.125	2.118	
	4.125	2.118	
Skat af årets resultat			4
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	0	212.036	
Regulering af udskudt skat.....	-132.984	-2.839	
	-132.984	209.197	
Immaterielle anlægsaktiver			5
		Goodwill	
Tilgang.....		450.000	
Kostpris 31. december 2018.....		450.000	
Årets afskrivninger.....		90.000	
Afskrivninger 31. december 2018.....		90.000	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018.....		360.000	

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver

6

	Biler	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Indretning af lejede lokaler
Kostpris 1. januar 2018.....	144.000	261.921	510.000
Tilgang.....	0	117.358	59.000
Kostpris 31. december 2018.....	144.000	379.279	569.000
Af- og nedskrivninger 1. januar 2018.....	132.000	159.421	332.289
Årets afskrivninger	12.000	44.456	66.581
Af- og nedskrivninger 31. december 2018.....	144.000	203.877	398.870
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018..	0	175.402	170.130

NOTER

Note

Finansielle anlægsaktiver

7

	Lejededpositum og andre tilgodehavender
Kostpris 1. januar 2018.....	40.000
Kostpris 31. december 2018.....	40.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018.....	40.000

Egenkapital

8

	Anparts kapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2018.....	125.000	0	4.630.297	4.755.297
Betalt udbytte.....			-4.630.297	-4.630.297
Forslag til resultatdisponering.....		-653.333		-653.333
Egenkapital 31. december 2018.....	125.000	-653.333	0	-528.333

Langfristede gældsforpligtelser

9

	31/12 2018 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2017 gæld i alt	Kortfristet del primo
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	3.523.100	0	3.523.100	0	0
	3.523.100	0	3.523.100	0	0

Eventualposter mv.

10

Selskabet har indgået huslejekontrakt med en samlet gennemsnitlig ydelse på t.DKK 500. Huslejekontrakten har en opsigelsesperiode på 6 måneder.

Hæftelse i sambeskatningen

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Hong Nhat Than Holding ApS, der er administrationselskab for 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 Hong Nhat Than Holding ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

NOTER**Note****Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

11

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 2018 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

Immaterielle anlægsaktiver

Erhvervet goodwill måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Goodwill afskrives lineært over den økonomiske brugstid, der er vurderet til 5 år. Afskrivningsperioden er foretaget ud fra en vurdering af den erhvervede virksomheds markedsposition og indtjeningsprofil, samt branchemæssige forhold.

Patenter og licenser måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere. Patenter afskrives over den resterende patentperiode, og licenser afskrives over aftaleperioden, dog maksimalt 8 år.

Udviklingsomkostninger omfatter omkostninger, herunder lønninger og gager samt afskrivninger, der direkte og indirekte kan henføres til selskabets udviklingsaktiviteter, og som opfylder kriterierne for indregning.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 salgsmkostninger 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 immaterielle og 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 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.