



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 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 8. juli 2023

---

Hong Nhat Thanh Frost

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger .....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Egenkapitalopgørelse .....	11
Noter.....	12-13
Anvendt regnskabspraksis.....	14-16

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Estate Amager ApS Amagerbrogade 34 2300 København S
	CVR-nr.: 32 06 32 68
	Stiftet: 18. februar 2009
	Kommune: København
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Hong Nhat Thanh Frost
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 8. juli 2023

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 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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.

København, den 8. juli 2023

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 2022 udviser et resultat på DKK -305.070 mod DKK 2.312.469 for perioden 1. januar - 31. december 2021. Balancen viser en egenkapital på DKK 319.453.

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	2022 kr.	2021 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE.....</b>		<b>4.707.085</b>	<b>11.383.177</b>
Personaleomkostninger.....	1	-4.746.799	-7.971.218
Af- og nedskrivninger.....		-193.176	-313.595
Andre driftsomkostninger.....		-40.030	0
<b>DRIFTSRESULTAT .....</b>		<b>-272.920</b>	<b>3.098.364</b>
Nedskrivning af finansielle aktiver .....		0	-60.000
Andre finansielle omkostninger.....	2	-19.944	-30.960
<b>RESULTAT FØR SKAT.....</b>		<b>-292.864</b>	<b>3.007.404</b>
Skat af årets resultat.....	3	-12.206	-694.935
<b>ÅRETS RESULTAT .....</b>		<b>-305.070</b>	<b>2.312.469</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		0	2.500.000
Overført resultat.....		-305.070	-187.531
<b>I ALT.....</b>		<b>-305.070</b>	<b>2.312.469</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Goodwill.....		0	90.000
<b>Immaterielle anlægsaktiver.....</b>	<b>4</b>	<b>0</b>	<b>90.000</b>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		0	136.736
Indretning af lejede lokaler.....		0	101.566
Andre investeringsaktiver.....		310.000	310.000
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>5</b>	<b>310.000</b>	<b>548.302</b>
Lejededpositum og andre tilgodehavender.....		0	30.000
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>	<b>6</b>	<b>0</b>	<b>30.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>310.000</b>	<b>668.302</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		0	242.366
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		0	2.232.525
Udskudte skatteaktiver.....		0	12.206
Andre tilgodehavender.....		711.983	630.985
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>711.983</b>	<b>3.118.082</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>		<b>1.605.987</b>	<b>3.512.191</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>2.317.970</b>	<b>6.630.273</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>2.627.970</b>	<b>7.298.575</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

<b>PASSIVER</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b> kr.	<b>2021</b> kr.
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud.....		194.453	499.523
Forslag til udbytte.....		0	2.500.000
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>319.453</b>	<b>3.124.523</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		83.385	275.964
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		133.615	1.454.643
Selskabsskat.....		0	705.062
Anden gæld.....		2.091.517	1.738.383
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>2.308.517</b>	<b>4.174.052</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>2.308.517</b>	<b>4.174.052</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>2.627.970</b>	<b>7.298.575</b>
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anpartskapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2022.....	125.000	499.523	2.500.000	3.124.523
Forslag til resultatdisponering.....		-305.070		-305.070
<b>Transaktioner med ejere</b>				
Ordinært udbytte.....			-2.500.000	-2.500.000
<b>Egenkapital 31. december 2022.....</b>	<b>125.000</b>	<b>194.453</b>	<b>0</b>	<b>319.453</b>

## NOTER

			Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	8	12	
Løn og gager.....	4.386.806	7.367.204	
Pensioner.....	26.839	39.193	
Andre omkostninger til social sikring.....	57.757	62.063	
Andre personaleomkostninger.....	275.397	502.758	
	<b>4.746.799</b>	<b>7.971.218</b>	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>2</b>
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	19.944	30.960	
	<b>19.944</b>	<b>30.960</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>3</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	0	705.062	
Regulering af udskudt skat.....	12.206	-10.127	
	<b>12.206</b>	<b>694.935</b>	
<b>Immaterielle anlægsaktiver</b>			<b>4</b>
		Goodwill	
Kostpris 1. januar 2022.....		450.000	
Afgang.....		-450.000	
<b>Kostpris 31. december 2022.....</b>		<b>0</b>	
Afskrivninger 1. januar 2022.....		360.000	
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver.....		-450.000	
Årets afskrivninger.....		90.000	
<b>Afskrivninger 31. december 2022.....</b>		<b>0</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....</b>		<b>0</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>5</b>
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Indretning af lejede lokaler	Andre investeringsakti er
Kostpris 1. januar 2022.....	487.497	657.096	0
Tilgang.....	0	0	310.000
Afgang.....	-487.497	-657.096	0
<b>Kostpris 31. december 2022.....</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>310.000</b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022.....	350.761	555.530	0
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver.....	-377.467	-587.686	0
Årets afskrivninger.....	26.706	32.156	0
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2022.....</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022..</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>310.000</b>

## NOTER

	Note
<b>Materielle anlægsaktiver (fortsat)</b>	<b>5</b>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>6</b>
	Lejededpositum og andre tilgodehavender
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....</b>	<b>0</b>
 <b>Eventualposter mv.</b>	 <b>7</b>
<b>Eventualforpligtelser</b>	
Selskabet har indgået huslejekontrakt med en samlet gennemsnitlig ydelse på t.DKK 575. Huslejekontrakten har en opsigelsesperiode på 6 måneder.	
<b>Hæftelse i sambeskatningen</b>	
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for HMF Holding ApS, der er administrationsselskab 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 HMF Holding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.	
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	 <b>8</b>
Selskabet har deponeret 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 2022 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.

### Andre driftsindtægter

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

### Andre driftsomkostninger

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

### Direkte omkostninger

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

### 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

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 posterings direkte på egenkapitalen.

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS****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.

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

**Materielle anlægsaktiver**

Andre anlæg, driftsmateriel, inventar, indretning af lejede lokaler og andre investeringsaktiver 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

Der afskrives ikke på andre investeringsaktiver.

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**

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.

## 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.