



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 ØRESTAD A/S**  
**ØRESTADS BOULEVARD 102 C, 2300 KØBENHAVN S**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 18. juni 2018

---

Hong Nhat Thanh Frost

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

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

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Estate Ørestad A/S Ørestads Boulevard 102 C 2300 København S
	CVR-nr.: 37 65 83 91 Stiftet: 2. maj 2016 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Henrik Kelkelund Thorsen, Formand Lise Frost Hong Nhat Thanh Frost Martin Neil White Frost
<b>Direktion</b>	Hong Nhat Thanh Frost
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Estate Ørestad A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 18. juni 2018

Direktion:

---

Hong Nhat Thanh Frost

Bestyrelse:

---

Henrik Kelkelund Thorsen  
Formand

---

Lise Frost

---

Hong Nhat Thanh Frost

---

Martin Neil White Frost

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

### *Til kapitalejerne i Estate Ørestad A/S*

#### ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG AF ÅRSREGNSKABET

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Estate Ørestad A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### ERKLÆRING I HENHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING OG ØVRIG REGULERING

##### **Overtrædelse af momslovgivningen**

Selskabet har i strid med momsloven ikke foretaget rettidig indberetning af momsangivelser til SKAT, og ledelsen kan ifalde ansvar herfor.

##### **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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

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 18. juni 2018

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Kim K. Sørensen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34483

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er at drive ejendomsformidlingsvirksomhed samt dermed forbunden virksomhed.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatopgørelsen for perioden 1. januar - 31. december 2017 udviser et resultat på DKK 141.370 mod DKK -215.390 for perioden 2. maj - 31. december 2016. Balancen viser en egenkapital på DKK 1.125.980.

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	2017 kr.	2016 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>843.564</b>	<b>63.286</b>
Personaleomkostninger.....	1	-626.006	-319.626
Af- og nedskrivninger.....		-20.664	-12.747
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>196.894</b>	<b>-269.087</b>
Andre finansielle omkostninger.....	2	-2.723	-487
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>194.171</b>	<b>-269.574</b>
Skat af årets resultat.....	3	-52.801	54.184
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>141.370</b>	<b>-215.390</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		625.980	0
Overført resultat.....		-484.610	-215.390
<b>I ALT</b> .....		<b>141.370</b>	<b>-215.390</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2017 kr.	2016 kr.
Indretning af lejede lokaler.....		173.233	193.897
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>4</b>	<b>173.233</b>	<b>193.897</b>
Andre tilgodehavender.....		125.000	125.000
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>	<b>5</b>	<b>125.000</b>	<b>125.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>298.233</b>	<b>318.897</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		0	34.226
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		608.315	50.237
Udsudte skatteaktiver.....		1.383	54.184
Andre tilgodehavender.....		5.495	1.188
Periodeafgrænsningsposter.....		0	2.240
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>615.193</b>	<b>142.075</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>		<b>546.339</b>	<b>887.129</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>1.161.532</b>	<b>1.029.204</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>1.459.765</b>	<b>1.348.101</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

<b>PASSIVER</b>	<b>Note</b>	<b>2017</b> kr.	<b>2016</b> kr.
Selskabskapital.....		500.000	500.000
Overført overskud.....		0	484.610
Forslag til udbytte.....		625.980	0
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>6</b>	<b>1.125.980</b>	<b>984.610</b>
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....		80.000	55.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		143.197	129.816
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		803	4.064
Anden gæld.....		109.785	174.611
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>333.785</b>	<b>363.491</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>333.785</b>	<b>363.491</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>1.459.765</b>	<b>1.348.101</b>
 Eventualposter mv.	 7		

## NOTER

	2017 kr.	2016 kr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 2 (2016: 2)			
Løn og gager.....	611.514	302.067	
Andre personaleomkostninger.....	14.492	17.559	
	<b>626.006</b>	<b>319.626</b>	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>2</b>
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	2.723	487	
	<b>2.723</b>	<b>487</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>3</b>
Regulering af udskudt skat.....	52.801	-54.184	
	<b>52.801</b>	<b>-54.184</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>4</b>
		Indretning af lejede lokaler	
Kostpris 1. januar 2017.....		206.644	
Kostpris 31. december 2017.....		<b>206.644</b>	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2017.....		12.747	
Årets afskrivninger .....		20.664	
Af- og nedskrivninger 31. december 2017.....		<b>33.411</b>	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017.....		<b>173.233</b>	
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>			<b>5</b>
		Andre tilgodehavender	
Kostpris 1. januar 2017.....		125.000	
Kostpris 31. december 2017.....		<b>125.000</b>	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017.....		<b>125.000</b>	

## NOTER

					Note
<b>Egenkapital</b>					<b>6</b>
	Selskabs-	Overført	Forslag til		
	kapital	overskud	udbytte	I alt	
Egenkapital 1. januar 2017.....	500.000	484.610	0	984.610	
Forslag til årets resultatdisponering.....		-484.610	625.980	141.370	
<b>Egenkapital 31. december 2017.....</b>	<b>500.000</b>	<b>0</b>	<b>625.980</b>	<b>1.125.980</b>	

### Eventualposter mv.

Selskabet har indgået operationelle leasingaftaler med en gennemsnitlig årlig leasingydelse på 11.736 kr. Leasingkontrakten har en restløbetid på 18 mdr. med en samlet restleasingydelse på 17.604 kr.

7

### 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 Hong Nhat Than Holding ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

Årsrapporten for Estate Ørestad A/S for 2017 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.

**Sammenligningstal**

Sammenligningstallene i resultatopgørelsen kan ikke sammenholdes med indeværende år, da sidste år var selskabets første regnskabsår, som dækker perioden 2. maj - 31. december 2016, mens indeværende år dækker 12 måneder.

**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 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 samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. 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 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 og restværdi:

	Brugstid
Indretning af lejede lokaler.....	10 år

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

Finansielle anlægsaktiver omfatter andre tilgodehavender som måles til kostpris på balancedagen.

### 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 nettosalgpris 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.