



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 102C, 2300 KØBENHAVN S
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 30. juni 2023

Hong Nhat Thanh Frost

CVR-NR. 37 65 83 91

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 |
| Egenkapitalopgørelse..... | 11 |
| Noter..... | 12-13 |
| Anvendt regnskabspraksis..... | 14-16 |

SELSKABSOPLYSNINGER

| | |
|-------------------|---|
| Selskabet | Estate Ørestad A/S Ørestads Boulevard 102C 2300 København S |
| | CVR-nr.: 37 65 83 91 Stiftet: 2. maj 2016 Kommune: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december |
| Bestyrelse | Lise Frost Hong Nhat Thanh Frost Martin Neil White Frost |
| Direktion | Hong Nhat Thanh Frost |
| Revision | 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 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Det indstilles på generalforsamlingen at årsregnskabet for 1. januar - 31. december 2023 ikke skal revideres. Bestyrelsen og direktionen anser betingelserne for at unklade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 30. juni 2023

Direktion:

Hong Nhat Thanh Frost

Bestyrelse:

Lise Frost

Hong Nhat Thanh Frost

Martin Neil White Frost

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejeren i Estate Ørestad A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Estate Ørestad A/S 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 30. juni 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 at drive ejendomsformidlingsvirksomhed samt dermed forbunden virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for perioden 1. januar - 31. december 2022 udviser et resultat på DKK -317.080 mod DKK -417.156 for perioden 1. januar - 31. december 2021. Balancen viser en egenkapital på DKK 500.000.

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. |
|--|------|-----------------|-----------------|
| BRUTTOTAB..... | | -169.380 | -69.037 |
| Personaleomkostninger..... | 1 | -131.801 | -438.187 |
| Af- og nedskrivninger..... | | -105.204 | -22.290 |
| DRIFTSRESULTAT..... | | -406.385 | -529.514 |
| Andre finansielle omkostninger..... | 2 | -118 | -555 |
| RESULTAT FØR SKAT..... | | -406.503 | -530.069 |
| Skat af årets resultat..... | 3 | 89.423 | 112.913 |
| ÅRETS RESULTAT..... | | -317.080 | -417.156 |
| FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING | | | |
| Overført resultat..... | | -317.080 | -417.156 |
| I ALT..... | | -317.080 | -417.156 |

BALANCE 31. DECEMBER

| AKTIVER | Note | 2022 kr. | 2021 kr. |
|--|----------|----------------|----------------|
| Indretning af lejede lokaler..... | | 0 | 105.204 |
| Materielle anlægsaktiver..... | 4 | 0 | 105.204 |
| Andre tilgodehavender..... | | 125.000 | 125.000 |
| Finansielle anlægsaktiver..... | 5 | 125.000 | 125.000 |
| ANLÆGSAKTIVER..... | | 125.000 | 230.204 |
| Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder..... | | 0 | 18.361 |
| Udskudte skatteaktiver..... | | 87.681 | 0 |
| Andre tilgodehavender..... | | 376.016 | 313.906 |
| Tilgodehavende selskabsskat..... | | 0 | 111.552 |
| Tilgodehavender..... | | 463.697 | 443.819 |
| Likvide beholdninger..... | | 35.981 | 49.065 |
| OMSÆTNINGSAKTIVER..... | | 499.678 | 492.884 |
| AKTIVER..... | | 624.678 | 723.088 |

BALANCE 31. DECEMBER

| PASSIVER | Note | 2022 kr. | 2021 kr. |
|---|------|----------------|-------------------|
| Selskabskapital..... | | 500.000 | 500.000 |
| Overført overskud..... | | 0 | -1.512.074 |
| EGENKAPITAL..... | | 500.000 | -1.012.074 |
| Hensættelse til udskudt skat..... | | 0 | 1.742 |
| HENSATTE FORPLIGTELSER..... | | 0 | 1.742 |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder..... | | 12.788 | 12.788 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser..... | | 7.807 | 14.847 |
| Gæld, tilknyttede virksomheder..... | | 85.478 | 1.606.435 |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse..... | | 1.077 | 1.077 |
| Anden gæld..... | | 17.528 | 98.273 |
| Kortfristede gældsforpligtelser..... | | 124.678 | 1.733.420 |
| GÆLDSFORPLIGTELSER..... | | 124.678 | 1.733.420 |
| PASSIVER..... | | 624.678 | 723.088 |
| Eventualposter mv. | 6 | | |

EGENKAPITALOPGØRELSE

| | Selskabs- kapital | Overført overskud | I alt |
|---|----------------------|----------------------|----------------|
| Egenkapital 1. januar 2022..... | 500.000 | -1.512.074 | -1.012.074 |
| Forslag til resultatdisponering..... | | -317.080 | -317.080 |
| Transaktioner med ejere | | | |
| Kapitaltilskud..... | | 1.829.154 | 1.829.154 |
| Egenkapital 31. december 2022..... | 500.000 | 0 | 500.000 |

NOTER

| | | | Note |
|--|----------------|---------------------------------|----------|
| Personaleomkostninger | | | 1 |
| Antal personer beskæftiget i gennemsnit: | 1 | 1 | |
| Løn og gager..... | 129.813 | 422.670 | |
| Pensioner..... | 0 | 10.500 | |
| Andre omkostninger til social sikring..... | 1.988 | 5.017 | |
| | 131.801 | 438.187 | |
| Andre finansielle omkostninger | | | 2 |
| Finansielle omkostninger i øvrigt..... | 118 | 555 | |
| | 118 | 555 | |
| Skat af årets resultat | | | 3 |
| Regulering af udskudt skat..... | -89.423 | -112.913 | |
| | -89.423 | -112.913 | |
| Materielle anlægsaktiver | | | 4 |
| | | Indretning af lejede lokaler | |
| Kostpris 1. januar 2022..... | | 222.897 | |
| Afgang..... | | -222.897 | |
| Kostpris 31. december 2022..... | | 0 | |
| Af- og nedskrivninger 1. januar 2022..... | | 117.693 | |
| Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver..... | | -139.983 | |
| Årets afskrivninger | | 22.290 | |
| Af- og nedskrivninger 31. december 2022..... | | 0 | |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022..... | | 0 | |
| Finansielle anlægsaktiver | | | 5 |
| | | Andre tilgodehavender | |
| Kostpris 1. januar 2022..... | | 125.000 | |
| Kostpris 31. december 2022..... | | 125.000 | |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022..... | | 125.000 | |

NOTER**Note****Eventualposter mv.****6****Eventualforpligtelser****Operationel leasing**

Selskabet har indgået huslejeforpligtelser, der på balancetidspunktet udgør 133 tkr. i uopsigelighedsperioden, som udløber 31. juli 2023.

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 HMF Holding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Estate Ørestad A/S 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.

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 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.

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 og restværdi:

| | Brugstid |
|-----------------------------------|----------|
| Indretning af lejede lokaler..... | 10 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 driftsmkostninger.

Finansielle anlægsaktiver

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

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.

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.