

---

# ***Estate D ApS***

Solvej 1, 4700 Næstved

## **Årsrapport for 2021/22**

(regnskabsår 1/10 - 30/9)

---

CVR-nr. 41 48 75 93

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 17/4 2023

Henrik Lundby  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledespåtegning 1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 3

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september 4

Balance 30. september 5

Egenkapitalopgørelse 7

Noter til årsregnskabet 8

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 for Estate D ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2021/22.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Næstved, den 17. april 2023

## Direktion

Henrik Lundby

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Estate D ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Estate D ApS for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorerers etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Ringsted, den 17. april 2023

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Martin Langhoff Hansen

statsautoriseret revisor

mne36027

# Selskabsoplysninger

**Selskabet**

Estate D ApS  
Solvej 1  
4700 Næstved

CVR-nr.: 41 48 75 93  
Regnskabsperiode: 1. oktober - 30. september  
Hjemstedskommune: Næstved

**Direktion**

Henrik Lundby

**Revisor**

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Eventyrvej 16  
4100 Ringsted

**Pengeinstitut**

Sparekassen Sjælland-Fyn  
Grønnegade 20  
4700 Næstved

## Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	2021/22 DKK	2020/21 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>7.410</b>	<b>539.221</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	-33.128	-5.076
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-25.718</b>	<b>534.145</b>
Finansielle indtægter	3	53.833	6.333
Finansielle omkostninger	4	-77.995	-65.266
<b>Resultat før skat</b>		<b>-49.880</b>	<b>475.212</b>
Skat af årets resultat	5	8.227	-106.546
<b>Årets resultat</b>		<b>-41.653</b>	<b>368.666</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		-41.653	368.666
		<b>-41.653</b>	<b>368.666</b>

## Balance 30. september

### Aktiver

	Note	2021/22 DKK	2020/21 DKK
Grunde og bygninger		3.589.469	1.275.443
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	6	<b>3.589.469</b>	<b>1.275.443</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>3.589.469</b>	<b>1.275.443</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		7.450	18.150
Andre tilgodehavender	7	969.157	953.011
Tilgodehavende selskabsskat hos tilknyttede virksomheder		8.227	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>984.834</b>	<b>971.161</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>10.721</b>	<b>7.038</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>995.555</b>	<b>978.199</b>
<b>Aktiver</b>		<b>4.585.024</b>	<b>2.253.642</b>

# Balance 30. september

## Passiver

	Note	2021/22 DKK	2020/21 DKK
Selskabskapital		40.000	40.000
Overført resultat		327.013	368.666
<b>Egenkapital</b>		<b>367.013</b>	<b>408.666</b>
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat		0	111.127
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	9	<b>0</b>	<b>111.127</b>
Kreditinstitutter		986.890	998.650
Modtagne forudbetalinger fra kunder		56.539	14.400
Leverandører af varer og tjenesteydelser		79.890	21.835
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.983.565	698.964
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat	9	111.127	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>4.218.011</b>	<b>1.733.849</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>4.218.011</b>	<b>1.844.976</b>
<b>Passiver</b>		<b>4.585.024</b>	<b>2.253.642</b>
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	10		
Anvendt regnskabspraksis	11		



# Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u> DKK	<u>Overført resultat</u> DKK	<u>I alt</u> DKK
<b>2021/22</b>			
Egenkapital 1. oktober	40.000	368.666	408.666
Årets resultat	0	-41.653	-41.653
<b>Egenkapital 30. september</b>	<b>40.000</b>	<b>327.013</b>	<b>367.013</b>
<b>2020/21</b>			
Egenkapital 1. oktober	0	0	0
Kontant indbetaling i forbindelse med stiftelse	40.000	0	40.000
Årets resultat	0	368.666	368.666
<b>Egenkapital 30. september</b>	<b>40.000</b>	<b>368.666</b>	<b>408.666</b>

# Noter til årsregnskabet

## 1 Væsentligste aktiviteter

Virksomhedens formål er udvikling og udlejning af fast ejendom samt lignende virksomhed.

	<u>2021/22</u> DKK	<u>2020/21</u> DKK
<b>2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	33.128	5.076
	<b><u>33.128</u></b>	<b><u>5.076</u></b>
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	53.833	6.333
	<b><u>53.833</u></b>	<b><u>6.333</u></b>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	49.601	9.714
Andre finansielle omkostninger	28.394	55.552
	<b><u>77.995</u></b>	<b><u>65.266</u></b>
<b>5 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	-8.227	106.546
	<b><u>-8.227</u></b>	<b><u>106.546</u></b>

# Noter til årsregnskabet

## 6 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger
	DKK
Kostpris 1. oktober	1.280.519
Tilgang i årets løb	2.347.154
Kostpris 30. september	<u>3.627.673</u>
Ned- og afskrivninger 1. oktober	5.076
Årets nedskrivninger	33.128
Ned- og afskrivninger 30. september	<u>38.204</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september</b>	<b><u>3.589.469</u></b>
Afskrives over	<u>40 år</u>

## 7 Andre tilgodehavender

Af de samlede tilgodehavender forfalder følgende beløb til betaling mere end 1 år efter regnskabsårets udløb

	2021/22	2020/21
	DKK	DKK
	<u>958.227</u>	<u>950.000</u>

## 8 Hensættelse til udskudt skat

Materielle anlægsaktiver	-4.000	-1.000
Overført til udskudt skatteaktiv	4.000	1.000
	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Udskudt skatteaktiv</b>		
Opgjort skatteaktiv	4.000	1.000
Nedskrivning til vurderet værdi	-4.000	-1.000
<b>Regnskabsmæssig værdi</b>	<u>0</u>	<u>0</u>

# Noter til årsregnskabet

## 9 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
	DKK	DKK
<b>Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat</b>		
Mellem 1 og 5 år	0	111.127
Langfristet del	0	111.127
Inden for 1 år	111.127	0
	<u><b>111.127</b></u>	<u><b>111.127</b></u>

## 10 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for HCL Holding ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytte-skat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

# Noter til årsregnskabet

## 11 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Estate D ApS for 2021/22 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsregnskab for 2021/22 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Ved udlejning af fast ejendom indregnes nettoomsætning, når fordele og risici vedrørende det udlejede er overgået til lejer, nettoomsætningen kan måles pålideligt og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele ved udlejningen vil tilgå selskabet.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til drift af ejendomme samt omkostninger til administration mv.

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

# Noter til årsregnskabet

## 11 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabet er sambeskattet med HCL Holding ApS (administrationsselskab). Skatteeffekten af sambeskattningen med dattervirksomhederne fordeles på såvel overskuds- som underskudsgivende virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Bygninger anvendt til boligudlejning                      40 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

# Noter til årsregnskabet

## 11 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

### **Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser**

Udskudt skat måles efter den balancerorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver 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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

### **Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser**

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### **Finansielle gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.