



Piaster Revisorerne  
vi giver bedre råd

# Estate Sydhavnen ApS

Borgbjergsvej 2, st. th., 2450 København SV

CVR-nr. 42 33 04 50

## Årsrapport

1. januar - 31. december 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 1. juli 2022.

---

Maria Bøttcher Krolack  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021</b>	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

## **Ledelsespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Estate Sydhavnen ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2021 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København SV, den 1. juli 2022

### **Direktion**

Maria Bøttcher Krolack

## **Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet**

---

### **Til kapitalejerne i Estate Sydhavnen ApS**

Vi har udført review af årsregnskabet for Estate Sydhavnen ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

### **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 review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder relevante etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### **Konklusion**

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Allerød, den 1. juli 2022

### **Piaster Revisorerne**

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 25 16 00 37

Stefan Sølvhøj Johansson  
statsautoriseret revisor  
mne34123

## Selskabsoplysninger

---

### Selskabet

Estate Sydhavnen ApS  
Borgbjergsvej 2, st. th.  
2450 København SV

CVR-nr.: 42 33 04 50  
Stiftet: 22. april 2021  
Hjemsted: København  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

### Direktion

Maria Bøttcher Krolack

### Revisor

Piaster Revisorerne, Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
Engholm Parkvej 8  
3450 Allerød

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter har i regnskabsåret bestået af at drive ejendomsmæglervirksomhed.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Virksomheden er pr. 1/1 2021 omdannet fra en enkeltmandsvirksomhed til et anpartsselskab.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

---

<u>Note</u>	<u>2021</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.832.883</b>
1 Personaleomkostninger	-1.609.707
2 Af- og nedskrivninger af immaterielle anlægsaktiver	-100.000
<b>Driftsresultat</b>	<b>123.176</b>
Øvrige finansielle omkostninger	-12.677
<b>Resultat før skat</b>	<b>110.499</b>
3 Skat af årets resultat	-28.757
<b>Årets resultat</b>	<b>81.742</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>	
Udbytte for regnskabsåret	600.000
Disponeret fra overført resultat	-518.258
<b>Disponeret i alt</b>	<b>81.742</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>	2021
<u>Note</u>	<u></u>
<b>Anlægsaktiver</b>	
4 Goodwill	900.000
Immaterielle anlægsaktiver i alt	<u>900.000</u>
5 Deposita	15.000
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>15.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>915.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>	
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	90.815
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	790.000
Tilgodehavender i alt	<u>880.815</u>
Likvide beholdninger	<u>403.055</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>1.283.870</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>2.198.870</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>	2021
Note	<u>2021</u>
<b>Egenkapital</b>	
Virksomhedskapital	40.000
Overført resultat	665.255
Foreslået udbytte for regnskabsåret	600.000
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>1.305.255</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>	
6 Hensættelser til udskudt skat	198.000
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>198.000</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>	
Gæld til pengeinstitutter	11
Modtagne forudbetalinger fra kunder	76.989
Leverandører af varer og tjenesteydelser	90.979
Selskabsskat	50.757
Anden gæld	476.879
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	695.615
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>695.615</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>2.198.870</u></b>
<b>7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	
<b>8 Eventualposter</b>	

**Egenkapitalopgørelse**

	<b>Virksomhedskapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Foreslået udbytte for regnskabsåret</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. januar 2021	40.000	1.183.513	0	1.223.513
Årets overførte overskud eller underskud	0	-518.258	600.000	81.742
	<b>40.000</b>	<b>665.255</b>	<b>600.000</b>	<b>1.305.255</b>

**Noter**

	<u>2021</u>
<b>1. Personaleomkostninger</b>	
Lønninger og gager	1.598.290
Pensioner	1.197
Andre omkostninger til social sikring	<u>10.220</u>
	<b><u>1.609.707</u></b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>2</u>
<b>2. Af- og nedskrivninger af immaterielle anlægsaktiver</b>	
Afskrivning på goodwill	<u>100.000</u>
	<b><u>100.000</u></b>
<b>3. Skat af årets resultat</b>	
Skat af årets resultat	50.757
Årets regulering af udskudt skat	<u>-22.000</u>
	<b><u>28.757</u></b>
	<u>31/12 2021</u>
<b>4. Goodwill</b>	
Kostpris 1. januar 2021	<u>1.000.000</u>
<b>Kostpris 31. december 2021</b>	<b><u>1.000.000</u></b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2021	0
Årets afskrivninger	<u>-100.000</u>
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2021</b>	<b><u>-100.000</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>	<b><u>900.000</u></b>

**Noter**

---

31/12 2021

**5. Deposita**

Kostpris 1. januar 2021	15.000
<b>Kostpris 31. december 2021</b>	<b>15.000</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>	<b>15.000</b>

**6. Hensættelser til udskudt skat**

Hensættelser til udskudt skat 1. januar 2021	220.000
Udskudt skat af årets resultat	-22.000
	<b>198.000</b>

**7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Der er udstedt betalingsgaranti til Nykredit Mægler på i alt t.kr. 250.

**8. Eventualposter****Eventualforpligtelser****Huslejekontrakt**

Der er indgået lejekontrakt med Nykredit med en opsigelsesperiode på 6 måneder.

**Sambeskatning**

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Krolack Invest ApS, CVR-nr. 42 33 79 35, som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Estate Sydhavnen ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten aflægges i danske kroner. Årsrapporten omfatter selskabets første regnskabsår, hvorfor der ikke er medtaget sammenligningstal.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### **Af- og nedskrivninger**

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

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### **Immaterielle anlægsaktiver**

#### **Goodwill**

Erhvervet goodwill måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Idet det ikke er muligt at fastsætte et pålideligt skøn over brugstiden, er afskrivningsperioden fastsat til 10 år.

### **Finansielle anlægsaktiver**

#### **Deposita**

Deposita måles til amortiseret kostpris og udgøres af huslejedeposita mv.

### **Nedskrivning på anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle 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, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. 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.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### **Egenkapital**

#### **Udbytte**

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

#### **Selskabsskat 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 og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

#### **Gældsforpligtelser**

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.