



Piaster Revisorerne  
vi giver bedre råd

Erhvervsstyrelsen

# Estate Skjødt & Knudsen ApS

CVR-nr. 31 59 63 51

Hvidovre Torv 1  
2650 Hvidovre

## Årsrapport 2012

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 25. marts 2013

Flemming Leonhard Knudsen

*Dirigent*

# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger og erklæringer</b>	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	13

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2012 - 31. december 2012 for Estate Skjødt & Knudsen ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hvidovre, den 1. marts 2013

I direktionen:



Flemming Leonhard  
Knudsen



Poul Skjødt Nielsen

# Den uafhængige revisors erklæringer

*Til kapitalejerne i Estate Skjødt & Knudsen ApS*

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Estate Skjødt & Knudsen ApS for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012, 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 fejl-information, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

## Den uafhængige revisors erklæringer (fortsat)

### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

#### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Birkerød, den 1. marts 2013

**Piaster Revisorerne,  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab**



Stefan Johansson

statsautoriseret revisor

# Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Estate Skjødt & Knudsen ApS Hvidovre Torv 1 2650 Hvidovre
	CVR-nr.: 31 59 63 51
	Stiftet: 3. juli 2008
	Hjemsted: Hvidovre
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Flemming Leonhard Knudsen Poul Skjødt Nielsen
<b>Revisor</b>	Piaster Revisorerne, Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Abildgårdsparken 8A 3460 Birkerød

# Ledelsesberetning

## **Hovedaktivitet**

Selskabets væsentligste aktivitet er at drive ejendomsmæglervirksomhed og anden hermed beslægtet virksomhed.

Selskabet har indgået partneraftale med Nykredit Mælger A/S og driver Estate i Hvidovre.

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

Årets resultat anses for tilfredsstillende set i forhold til den økonomiske afmætning på ejendomsmarkedet.

## **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets udløb, som i væsentlig grad har påvirket selskabets drift eller status.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2012	2011
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.741.589</b>	<b>1.195.252</b>
Personaleomkostninger	1	-1.058.177	-907.128
Af- og nedskrivninger	2	54.878	-49.584
<b>Driftsresultat</b>		<b>738.290</b>	<b>238.540</b>
Finansielle indtægter		2.161	2.652
Finansielle omkostninger		-786	-26.259
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>739.665</b>	<b>214.933</b>
Skat af årets resultat	3	-182.200	-55.550
<b>Årets resultat</b>		<b>557.465</b>	<b>159.383</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført overskud		357.465	159.383
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		200.000	0
<b>Disponeret i alt</b>		<b>557.465</b>	<b>159.383</b>

## Balance pr. 31. december

### Aktiver

	Note	2012	2011
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		151.531	175.238
Indretning af lejede lokaler		204.115	104.400
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>4</b>	<b>355.646</b>	<b>279.638</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>355.646</b>	<b>279.638</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		330.925	324.050
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		404.175	39.725
Andre tilgodehavender		101.286	78.775
Periodeafgrænsningsposter		16.812	42.581
<b>Kortfristede tilgodehavender</b>		<b>853.198</b>	<b>485.131</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>241.968</b>	<b>302.626</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.095.166</b>	<b>787.757</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>1.450.812</b>	<b>1.067.395</b>

## Balance pr. 31. december

### Passiver

	Note	2012	2011
Anpartskapital		125.000	125.000
Overført resultat		633.397	275.932
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		200.000	0
<b>Egenkapital</b>	<b>5</b>	<b>958.397</b>	<b>400.932</b>
Hensættelser til udskudt skat	6	36.000	10.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>36.000</b>	<b>10.000</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		74.577	68.437
Modtagne forudbetalinger fra kunder		120.188	221.413
Selskabsskat		156.200	52.925
Anden gæld		105.450	88.752
Periodeafgrænsningsposter		0	224.936
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>456.415</b>	<b>656.463</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>456.415</b>	<b>656.463</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>1.450.812</b>	<b>1.067.395</b>
Eventualforpligtelser og leasing	7		
Ejerforhold	8		

## Noter

	2012	2011
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	1.032.094	881.437
Pensioner	0	0
Omkostninger til social sikring	26.083	25.691
	<u>1.058.177</u>	<u>907.128</u>
<b>2 Af- og nedskrivninger</b>		
Afskrivninger andre anlæg, driftsmateriel og inventar	40.437	37.984
Afskrivninger indretning af lejede lokaler	12.535	11.600
Gevinst ved salg af driftsmateriel	-107.850	0
	<u>-54.878</u>	<u>49.584</u>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Skat af ordinært resultat	156.200	52.925
Regulering af udskudt skat	26.000	2.000
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	625
	<u>182.200</u>	<u>55.550</u>

## Noter

	2012	2011
<b>4 Materielle anlægsaktiver</b>		
<i>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</i>		
Kostpris 1. januar	253.594	168.694
Årets tilgang	77.574	84.900
Årets afgang	-168.694	0
Kostpris 31. december	162.474	253.594
Afskrivninger 1. januar	78.356	40.372
Årets afskrivninger	40.437	37.984
Tilbageførte afskrivninger på årets afgang	-107.850	0
Afskrivninger 31. december	10.943	78.356
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>151.531</b>	<b>175.238</b>
<i>Indretning af lejede lokaler</i>		
Kostpris 1. januar	116.000	0
Årets tilgang	112.250	116.000
Kostpris 31. december	228.250	116.000
Afskrivninger 1. januar	11.600	0
Årets afskrivninger	12.535	11.600
Afskrivninger 31. december	24.135	11.600
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>204.115</b>	<b>104.400</b>

## Noter

	2012	2011
<b>5 Egenkapital</b>		
Anpartskapital 1. januar	125.000	125.000
Anpartskapital 31. december	125.000	125.000
Overført resultat 1. januar	275.932	116.549
Forslag til årets resultatfordeling	357.465	159.383
Overført resultat 31. december	633.397	275.932
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen 1. januar	0	0
Udbetalt udbytte	0	0
Forslag til årets resultatfordeling	200.000	0
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen 31. december	200.000	0
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>958.397</b>	<b>400.932</b>
<b>6 Hensættelser til udskudt skat</b>		
Udskudt skat 1. januar	10.000	8.000
Regulering af udskudt skat i året	26.000	2.000
	<b>36.000</b>	<b>10.000</b>

## 7 Eventualforpligtelser og leasing

### *Eventualforpligtelser*

Selskabet har indgået lejeaftale vedrørende Hvidovre Torv 1 med en opsigelsesvarsel på 6 mdr. Den samlede fremtidige forpligtelse udgør t.kr. 192.

### *Leasing*

Selskabet har indgået operationelle leje- og leasingaftaler med en restløbetid på mellem 6 mdr. og 27 mdr. Den samlede fremtidige forpligtelse udgør t.kr. 207.

# Noter

## 8 Ejerforhold

Følgende anpartshaver er noteret i selskabets ejerfortegnelse som ejende 100% af anpartskapitalen:

Estate Hvidovre Holding ApS  
Hvidovre Torv 1  
2650 Hvidovre

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er opstillet i overensstemmelse med de i årsregnskabsloven nævnte bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt

#### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Endvidere indregnes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger, 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.

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

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten omfatter årets nettoomsætning fratrukket årets direkte omkostninger, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger. De enkelte poster vises ikke særskilt i resultatopgørelsen i henhold til årsregnskabslovens § 32.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt salgsaftalen er underskrevet af køber og sælger. Andre ydelser indregnes når levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### Direkte omkostninger

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager samt sociale omkostninger mv. til selskabets personale.

### Finansielle poster

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

### Skat af årets resultat

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

Driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet 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:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år
Indretning af lejede lokaler	10 år

Aktiver med en kostpris under den skattemæssige grænse indregnes i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse 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 afskrivninger.

# Anvendt regnskabspraksis

## Nedskrivning af materielle anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikationer for værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi.

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

Aktiver hvor det ikke er muligt at opgøre nogen selvstændig kapitalværdi, da aktivet i sig selv ikke genererer fremtidige pengestrømme, vurderes for nedskrivningsbehov sammen med den gruppe af aktiver, hvortil de kan henføres.

## Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventet tab.

## Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

## 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.

Udskudt skat måles og indregnes i tilfælde af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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. For indværende år er anvendt en skattesats på 25 %.

## Anvendt regnskabspraksis

### **Gældsforpligtelser**

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### **Periodeafgræsningsposter**

Periodeafgræsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne indtægter vedrørende efterfølgende regnskabsår.