



Piaster Revisorerne  
vi giver bedre råd

# Estate Skjødt & Knudsen ApS

CVR-nr. 31 59 63 51

Hvidovrevej 160  
2650 Hvidovre

## Årsrapport 2013

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den /

---

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	12

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2013 - 31. december 2013 for Estate Skjødt & Knudsen ApS.

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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hvidovre, den /

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 2013 - 31. december 2013, 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013 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 /

**Piaster Revisorerne,  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab**

Stefan Sølvhøj Johansson  
statsautoriseret revisor

# Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Estate Skjødt & Knudsen ApS Hvidovrevej 160 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 utilfredsstillende.

Årets resultat har været påvirket negativt af, at der er foretaget nedskrivninger på driftsmateriel på tkr. 63 og på indretning af lejede lokaler for tkr. 161. Nedskrivningen er foretaget på baggrund af, at selskabet flytter til mindre lokaler.

## Fundamental fejl

Der er konstateret en væsentlig fejl i selskabets nettoomsætning i regnskabsåret 2012. Som følge af fejlen er der foretaget en korrektion af sammenligningstallene for 2012. Korrektionen har påvirket resultat før skat for 2012 negativt med kr. 67.500, mens den har påvirket balancesummen og selskabets egenkapital den 31. december 2012 med kr. 67.500 i negativ retning. Jævnfør en nærmere beskrivelse heraf på side 12 i afsnittet "Fundamental fejl".

## 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	2013	2012
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>824.873</b>	<b>1.674.589</b>
Personaleomkostninger	1	-1.110.683	-1.058.177
Af- og nedskrivninger	2	-275.068	54.878
<b>Driftsresultat</b>		<b>-560.878</b>	<b>671.290</b>
Finansielle indtægter		1.546	2.161
Finansielle omkostninger		-4.948	-786
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>-564.280</b>	<b>672.665</b>
Skat af årets resultat	3	36.000	-165.450
<b>Årets resultat</b>		<b>-528.280</b>	<b>507.215</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført overskud		-528.280	307.215
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	200.000
<b>Disponeret i alt</b>		<b>-528.280</b>	<b>507.215</b>

## Balance pr. 31. december

### Aktiver

	Note	2013	2012
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		60.578	151.531
Indretning af lejede lokaler		20.000	204.115
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>80.578</b>	<b>355.646</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>80.578</b>	<b>355.646</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		368.263	263.925
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	404.175
Andre tilgodehavender		80.341	101.286
Periodeafgrænsningsposter		27.861	16.812
<b>Kortfristede tilgodehavender</b>		<b>476.465</b>	<b>786.198</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>877.317</b>	<b>241.968</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.353.782</b>	<b>1.028.166</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>1.434.360</b>	<b>1.383.812</b>

## Balance pr. 31. december

### Passiver

	Note	2013	2012
Anpartskapital		125.000	125.000
Overført resultat		54.867	583.147
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	200.000
<b>Egenkapital</b>	5	<b>179.867</b>	<b>908.147</b>
Hensættelser til udskudt skat	6	0	36.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>0</b>	<b>36.000</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		76.058	74.577
Modtagne forudbetalinger fra kunder		777.385	120.188
Gæld til associerede virksomheder		159.299	0
Selskabsskat		0	139.450
Anden gæld		241.751	105.450
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.254.493</b>	<b>439.665</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>1.254.493</b>	<b>439.665</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>1.434.360</b>	<b>1.383.812</b>
Eventualforpligtelser og leasing	7		

## Noter

	2013	2012
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	1.085.209	1.032.094
Omkostninger til social sikring	25.474	26.083
	<b>1.110.683</b>	<b>1.058.177</b>
<b>2 Af- og nedskrivninger</b>		
Af- og nedskrivninger andre anlæg, driftsmateriel og inventar	90.953	40.437
Af- og nedskrivninger indretning af lejede lokaler	184.115	12.535
Gevinst ved salg af driftsmateriel	0	-107.850
	<b>275.068</b>	<b>-54.878</b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Skat af ordinært resultat	0	139.450
Regulering af udskudt skat	-36.000	26.000
	<b>-36.000</b>	<b>165.450</b>

## Noter

	2013	2012
<b>4 Materielle anlægsaktiver</b>		
<i>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</i>		
Kostpris 1. januar	162.474	253.594
Årets tilgang	0	77.574
Årets afgang	0	-168.694
Kostpris 31. december	<u>162.474</u>	<u>162.474</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar	10.943	78.356
Årets af- og nedskrivninger	90.953	40.437
Tilbageførte af- og nedskrivninger på årets afgang	0	-107.850
Af- og nedskrivninger 31. december	<u>101.896</u>	<u>10.943</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>60.578</u></b>	<b><u>151.531</u></b>
<i>Indretning af lejede lokaler</i>		
Kostpris 1. januar	228.250	116.000
Årets tilgang	0	112.250
Kostpris 31. december	<u>228.250</u>	<u>228.250</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar	24.135	11.600
Årets af- og nedskrivninger	184.115	12.535
Af- og nedskrivninger 31. december	<u>208.250</u>	<u>24.135</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>20.000</u></b>	<b><u>204.115</u></b>

## Noter

	2013	2012
<b>5 Egenkapital</b>		
Anpartskapital 1. januar	125.000	125.000
Anpartskapital 31. december	125.000	125.000
Overført resultat 1. januar	583.147	275.932
Forslag til årets resultatfordeling	-528.280	307.215
Overført resultat 31. december	54.867	583.147
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen 1. januar	200.000	0
Udbetalt udbytte	-200.000	0
Forslag til årets resultatfordeling	0	200.000
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen 31. december	0	200.000
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>179.867</b>	<b>908.147</b>
<b>6 Hensættelser til udskudt skat</b>		
Udskudt skat 1. januar	36.000	10.000
Regulering af udskudt skat i året	-36.000	26.000
	<b>0</b>	<b>36.000</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 9 mdr. og 15 mdr. Den samlede fremtidige forpligtelse udgør t.kr. 96.

## 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.

### Fundamental fejl

Selskabet har konstateret en væsentlig fejl i nettoomsætningen for 2012. Fejlen skyldes fejl i opgørelsen periodiseret omsætning pr. 31. december 2012.

Som følge af fejlen, er der foretaget korrektion af sammenligningstallene for nettoomsætningen for 2012. Egenkapitalen pr. 31. december 2012 bliver påvirket negativt med korrektionen af nettoomsætningen efter modregning af skatteeffekten.

I resultatopgørelsen har fejlen medført, at årets resultat før skat for 2012 bliver reduceret med kr. 67.500. Balancesummen den 31. december 2012 er reduceret med kr. 67.500, mens selskabets egenkapital den 31. december 2012 er reduceret med kr. 50.625.

### 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 forgå 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.

# Anvendt regnskabspraksis

## 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.

## 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.

## Anvendt regnskabspraksis

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 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.

### 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.

# 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.

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

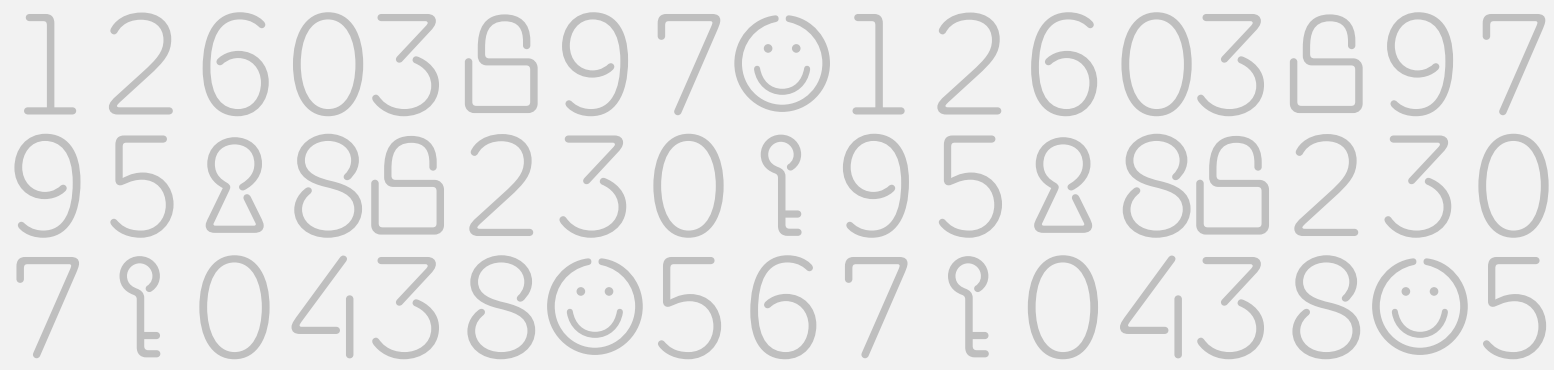
Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

## **Gældsforpligtelser**

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

## **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne indtægter vedrørende efterfølgende regnskabsår.



**Dette dokument er underskrevet med NemID af:**

Flemming Leonhard Knudsen som direktør, serienummer: PID:9208-2002-2-127514029905, ip: 195.249.127.231, 23/05 2014 kl. 11:38:36 UTC

Poul Skjødt Nielsen som direktør, serienummer: PID:9208-2002-2-256452305559, ip: 195.249.127.231, 26/05 2014 kl. 11:46:29 UTC

Stefan Sølvhøj Johansson som revisor, serienummer: CVR:25160037-RID:55324767, ip: 2.104.150.181, 26/05 2014 kl. 11:49:02 UTC

Flemming Leonhard Knudsen som dirigent, serienummer: PID:9208-2002-2-127514029905, ip: 195.249.127.231, 26/05 2014 kl. 12:07:39 UTC

Penneo dokumentnøgle: X820G-KJS4A-1W4LL-UM888-K3F6V-J1T75