



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 ISHØJ/VALLENSBÆK APS

VEJLEBROVEJ 68 ST., 2635 ISHØJ

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 21. april 2023**

Claus Leest

CVR-NR. 31 63 07 62

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8-9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-15

SELSKABSOPLYSNINGER**Selskabet**

Estate Ishøj/Vallensbæk ApS
Vejlebrovej 68 st.
2635 Ishøj

CVR-nr.: 31 63 07 62
Stiftet: 19. august 2008
Kommune: Ishøj
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Claus Preben Leest

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Estate Ishøj/Vallensbæk ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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 min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ishøj, den 21. april 2023

Direktion:

Claus Preben Leest

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejeren i Estate Ishøj/Vallensbæk ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Estate Ishøj/Vallensbæk ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen 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 revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

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

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen 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.

København, den 21. april 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 ejendomsmæglervirksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for perioden 1. januar - 31. december 2022 udviser resultat på DKK 5.982 mod DKK 558.896 for perioden 1. januar - 31. december 2021. Balancen viser en egenkapital på DKK 158.751.

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.
BRUTTOFORTJENESTE		1.831.371	2.805.287
Personaleomkostninger.....	1	-1.752.146	-2.007.262
Af- og nedskrivninger.....		-62.525	-71.012
DRIFTSRESULTAT		16.700	727.013
Andre finansielle omkostninger.....		-8.444	-10.771
RESULTAT FØR SKAT		8.256	716.242
Skat af årets resultat.....	2	-2.274	-157.346
ÅRETS RESULTAT		5.982	558.896
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		0	600.000
Overført resultat.....		5.982	-41.104
I ALT		5.982	558.896

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		58.098	80.014
Indretning af lejede lokaler.....		54.770	95.379
Materielle anlægsaktiver.....	3	112.868	175.393
Lejededpositum og andre tilgodehavender.....		72.592	72.592
Finansielle anlægsaktiver.....	4	72.592	72.592
ANLÆGSAKTIVER.....		185.460	247.985
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		322.750	161.795
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		79.002	151.284
Andre tilgodehavender.....		0	32.785
Tilgodehavender.....		401.752	345.864
Likvide beholdninger.....		213.054	1.153.832
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		614.806	1.499.696
AKTIVER.....		800.266	1.747.681

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Selskabskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud.....		33.751	27.769
Forslag til udbytte.....		0	600.000
EGENKAPITAL.....		158.751	752.769
Hensættelse til udskudt skat.....		7.308	9.449
HENSATTE FORPLIGTELSE.....		7.308	9.449
Feriepengeindefrysning.....		50.599	50.599
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	50.599	50.599
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		0	12.592
Selskabsskat.....		4.415	158.655
Anden gæld.....		579.193	763.617
Kortfristede gældsforpligtelser.....		583.608	934.864
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		634.207	985.463
PASSIVER.....		800.266	1.747.681
Eventualposter mv.	6		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2022.....	125.000	27.769	600.000	752.769
Forslag til resultatdisponering.....		5.982		5.982
Transaktioner med ejere				
Ordinært udbytte.....			-600.000	-600.000
Egenkapital 31. december 2022.....	125.000	33.751	0	158.751

NOTER

				Note
Personaleomkostninger				1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	4	4		
Løn og gager.....	1.634.733	1.866.785		
Pensioner.....	11.928	12.023		
Andre omkostninger til social sikring.....	18.342	13.134		
Andre personaleomkostninger.....	87.143	115.320		
	1.752.146	2.007.262		
Skat af årets resultat				2
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	4.415	158.655		
Regulering af udskudt skat.....	-2.141	-1.309		
	2.274	157.346		
Materielle anlægsaktiver				3
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Indretning af lejede lokaler		
Kostpris 1. januar 2022.....	265.227	385.639		
Kostpris 31. december 2022.....	265.227	385.639		
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022.....	185.213	290.260		
Årets afskrivninger	21.916	40.609		
Af- og nedskrivninger 31. december 2022.....	207.129	330.869		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....	58.098	54.770		
Finansielle anlægsaktiver				4
		Lejede depositum og andre tilgodehavender		
Kostpris 1. januar 2022.....		72.592		
Kostpris 31. december 2022.....		72.592		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....		72.592		
Langfristede gældsforpligtelser				5
	31/12 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2021 gæld i alt
Feriepengeindefrysning.....	50.599	0	50.599	50.599
	50.599	0	50.599	50.599

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

Selskabet har indgået huslejeforpligtelse med en opsigelighedsvarsel på 6 måneder, svarende til 73 t.kr.

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 Clamont Holding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Estate Ishøj/Vallensbæk ApS 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

Nettoomsætning ved salg af boliger og provisioner mv. indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og 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. 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:

	Brugstid
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	3-8 år
Indretning af lejede lokaler.....	3-8 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

Deposita omfatter huslejedeposita, som indregnes og måles til kostpris. Der afskrives ikke på deposita.

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.