

TEL.: +45 3945 0200
FAX : +45 3945 0202
CVR : 18 9679 01

BHA STATSATORISERET REVISION A/S
TUBORGVEJ 32, DK-2900 HELLERUP
BHA-REVISION.DK

BHA :
REVISION

Ejendomsselskabet EST A/S

Lyngbyvej 28, 2., 2100 København Ø

CVR-nr. 10 97 26 98

Årsrapport for 2021

Godkendt på generalforsamlingen

den 23/6 2022



Dirigent
Jens Anker Hansen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
Ledelsespåtegning	1
Revisionspåtegning	2 - 3
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6 - 8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 – 11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13 - 15

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Ejendomsselskabet EST A/S.

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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar-31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 1. juni 2022

Direktion

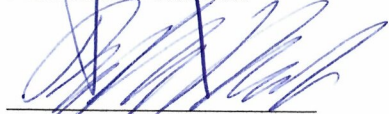
Ebbe Rye Petersen

Bestyrelse

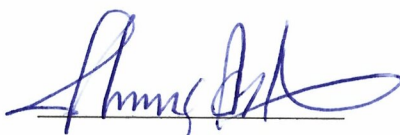
Ebbe Rye Petersen



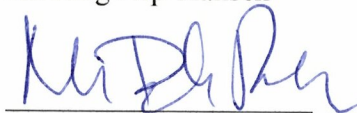
Jens Anker Hansen



Birgitte Barfoed Rye Petersen



Henning Arp-Hansen



Nina Barfoed Rye Petersen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet EST A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet EST for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet 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.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag

for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilside-sættelse af intern kontrol.

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

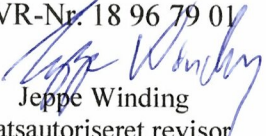
Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Hellerup, den 1. juni 2022

BHA Statsautoriseret Revision A/S

CVR-Nr. 18 96 79 01


Jeppe Winding
statsautoriseret revisor
mne41343

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Ejendomsselskabet EST A/S Lyngbyvej 28, 2. 2100 København Ø CVR nr. 10 97 26 98 Regnskabsår: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: København
Bestyrelse	Ebbe Rye Petersen Henning Arp-Hansen Jens Anker Hansen Nina Barfoed Rye Petersen Birgitte Barfoed Rye Petersen
Direktion	Ebbe Rye Petersen
Ejendomme	Matr. nr. 5568 Udenby Klædebo Kvarter Hans Knudsens Plads 2 og 6-10 samt Æbeløgade 24-46, Ø Matr. nr. 71 Øster Kvarter Dag Hammarskjölds Alle 3 og Olof Palmesgade 1, Ø
Administrator	Qvortrup Ejendomsadministration A/S Lyngbyvej 28, 2 2100 København Ø Telefon: 35 35 43 00
Revision	BHA Statsautoriseret Revision A/S Tuborgvej 32 DK-2900 Hellerup

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år bestået i drift og salg af fast ejendom.

Selskabet er som ejer af ejerlejligheder medlem af ejendommenes ejerlejlighedsforeninger, der forestår driften af ejendommene.

Selskabets andel i ejerlejlighedsforeningernes drift er indarbejdet i resultatopgørelsen.

Udvikling i regnskabsåret

Selskabets resultat og økonomiske udvikling anses for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Det er ledelsens opfattelse, at der ikke er indtrådt betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets udløb, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle situation.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet EST A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en mindre klasse B virksomhed. Resultatopgørelsen er tilpasset selskabets specielle aktivitet for at give et mere retvisende billede.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. Endvidere indregnes alle omkostninger, herunder af- 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 selskabet er forpligtet til at betale og forpligtelsen kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for de enkelte regnskabsposter.

RESULTATOPGØRELSEN

Huslejeindtægter

Lejeindtægter indregnes i den periode, som de vedrører uanset forfaldstidspunktet.

Driftsomkostninger

Omkostningerne indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og -omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer og gæld samt amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser.

Selskabsskat og udskudt 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 - fortsat**BALANCEN****Investerings ejendomme**

Ejendomme, som er erhvervet med henblik på at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg indregnes og måles efter reglerne om investeringsejendomme.

Investerings ejendomme værdiansættes ved første indregning til kostpris med tillæg af købs- og etableringsomkostninger. Kostprisen måles efterfølgende til dagsværdien (markedsværdien). Dagsværdien opgøres efter en afkastbaseret metode på grundlag af ejendommens driftsafkast og et af selskabet fastsat afkastkrav. Ved værdiansættelse tages hensyn til eventuelle udskudte vedligeholdelsesarbejder og lejereguleringer til markedsleje.

Ved værdiansættelse af investerings ejendommen til skønnet dagsværdi føres værdireguleringen af ejendommen over resultatopgørelsen. Årets resultatopgørelse er derfor udtryk for den værdiforøgelse eller værdiforringelse, der kan henføres til året.

Kapitalandele i investerings ejendomme

Kapitalandelene optages til indre værdi. Lejlighederne værdiansættes til skønnet markedsværdi. Der foretages årligt en værdiansættelse af lejlighederne som værdiansættes til ca. 50% af realiserede/skønnede salgspriser med tillæg af årets tilgang. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Ved værdiansættelse af investerings ejendommene til skønnet markedsværdi føres værdireguleringen af ejendommene over resultatopgørelsen sammen med ejendommenes resultat. Årets resultatopgørelse er derfor udtryk for den værdiforøgelse eller værdiforringelse, der kan henføres til året.

Fortjeneste og tab ved afhændelse af anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Værdipapirer

Aktier og investeringsbeviser måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - fortsat**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.

Udskudt skat måles 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 indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Gældsforpligtelser i øvrigt

Øvrige gældsforpligtelser indregnes til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Efterfølgende opgøres de til amortiseret kostpris, hvilket for korte og uforrentede gældsforpligtelser samt for variabelt forrentede gældsforpligtelser normalt svarer til den nominelle værdi.

RESULTATOPGØRELSE 1. januar - 31. december 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Resultat af investeringsejendomme		2.402.870	807.462
Bruttotab		63.748	105.207
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER		2.339.122	702.255
Avance ved salg af ejerlejligheder		0	468.243
Finansielle indtægter	1	5.353.063	2.772.830
Finansielle omkostninger	2	24.953	594.711
RESULTAT FØR SKAT		7.667.232	3.348.617
Skat af årets resultat	3	1.687.580	629.788
ÅRETS RESULTAT		5.979.652	2.718.829

FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING

Overført resultat	5.979.652	2.718.829
	5.979.652	2.718.829

BALANCE pr. 31. december 2021

<u>AKTIVER</u>	<u>Note</u>	<u>31/12 2021</u> <u>kr.</u>	<u>31/12 2020</u> <u>kr.</u>
Grunde og bygninger	4	6.091.280	6.091.280
ANLÆGSAKTIVER I ALT		6.091.280	6.091.280
Kapitalandele i investeringsejendomme	5	14.926.485	12.523.615
FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER I ALT		14.926.485	12.523.615
ANLÆGSAKTIVER I ALT		21.017.765	18.614.895
Selskabsskat		161.314	156.449
TILGODEHAVENDER I ALT		161.314	156.449
VÆRDIPAPIRER	6	30.698.857	17.555.693
LIKVIDE BEHOLDNINGER		2.944.351	11.252.683
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		33.804.522	28.964.825
AKTIVER I ALT		54.822.287	47.579.720

BALANCE pr. 31. december 2021

<u>PASSIVER</u>	<u>Note</u>	<u>31/12 2021</u> <u>kr.</u>	<u>31/12 2020</u> <u>kr.</u>
Aktiekapital		8.000.000	8.000.000
Overført resultat		43.071.631	37.091.979
EGENKAPITAL I ALT		51.071.631	45.091.979
Hensættelse til udskudt skat		2.797.733	2.310.847
HENSATTE FORPLIGTELSE I ALT		2.797.733	2.310.847
Forudbetalt husleje og deposita		34.000	34.000
LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE		34.000	34.000
Gæld til kreditinstitutter		809.456	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		109.467	142.894
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE		918.923	142.894
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		952.923	176.894
PASSIVER I ALT		54.822.287	47.579.720
Medarbejderforhold	7		
Eventualforpligtelse	8		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2021	2020
	kr.	kr.
<u>Egenkapital</u>		
Aktiekapital	<u>8.000.000</u>	<u>8.000.000</u>
Overført resultat:		
Saldo primo	37.091.979	34.373.150
Overført af årets resultat	<u>5.979.652</u>	<u>2.718.829</u>
Overført til næste år	<u>43.071.631</u>	<u>37.091.979</u>
EGENKAPITAL I ALT	<u>51.071.631</u>	<u>45.091.979</u>

NOTER

	2021	2020
	kr.	kr.
<u>Note 1 - Finansielle indtægter</u>		
Udbytter	336.444	145.633
Kursregulering værdipapirer og valuta.....	5.016.619	2.627.197
	<u>5.353.063</u>	<u>2.772.830</u>
<u>Note 2 - Finansielle omkostninger</u>		
Renteomkostning bank	24.953	49.760
Andre finansielle omkostninger.....	0	544.951
	<u>24.953</u>	<u>594.711</u>
<u>Note 3 - Selskabsskat</u>		
Skat af årets resultat	1.200.232	691.350
Regulering af udskudt skat	486.886	- 61.688
Regulering af skat tidligere år.....	462	126
	<u>1.687.580</u>	<u>629.788</u>

NOTE R - fortsat

	2021	2020
	kr.	kr.
	Grunde og bygninger	Grunde og bygninger
Note 4 - Materielle anlægsaktiver		
Kostpris, primo	6.091.280	6.091.280
Tilgang til kostpris	0	0
Kostpris, ultimo	6.091.280	6.091.280
 REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI, ULTIMO	 <u>6.091.280</u>	 <u>6.091.280</u>

Ejendommen værdiansættes til kostpris, da ejendommen er nylig erhvervet. Ejendommen er udlejet på korttidskontrakter.

Note 5 - Kapitalandele i investeringsejendomme

Kapitalandele i investeringsejendomme består af:

	Ejerandele:	Ejendoms-værdi:	Omsætning s-aktiver:	Gældsforpligtelser:	Kapitalandel:
Solkrogen	50%	11.104.272	605.357	1.052.445	10.657.184
Dag Hammerskjöld All	50%	4.263.999	256.089	250.787	4.269.301
		<u>15.368.271</u>	<u>861.446</u>	<u>1.303.232</u>	<u>14.926.485</u>

Note 6 - Værdipapirer

Dagsværdien ultimo regnskabsåret for børsnoterede værdipapirer udgør t.kr. 31.211.

Ændringen i dagsværdien indregnet i resultatopgørelsen udgør t.kr. 5.330.

NOTE R - fortsat**Note 7 - Medarbejderforhold**

Selskabet har ikke beskæftiget medarbejdere, idet disse er ansat i ejerforeningerne.

Bestyrelsen og direktionen har ikke modtaget særskilt vederlag.

Gennemsnitslige antal medarbejder 0 0

Note 8 - Eventualforpligtelse

Der påhviler selskabet forpligtelser vedrørende udvendig og indvendig vedligeholdelse.

Forpligtelse ved udvendig vedligeholdelse er afsat i årsrapporten.