

Estateleasing ApS
Damtofte Søndre Stræde 1, 2920 Charlottenlund

Årsrapport for
2015

CVR-nr. 10 42 01 72

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20. juni 2016.

Michael Rostock
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Selskabsoplysninger

- 4 Selskabsoplysninger

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015

- 5 Anvendt regnskabspraksis
- 8 Resultatopgørelse
- 9 Balance
- 11 Noter

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for Estateleasing 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Charlottenlund, den 20. juni 2016

Direktion

Michael Rostock

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til anpartshaveren i Estateleasing ApS

Vi har revideret årsregnskabet for Estateleasing ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. 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 fejlinformation, 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 selskabets 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 selskabets 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 påtegning på årsregnskabet

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 20. juni 2016

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Michael F. Petersen
statsautoriseret revisor

Leif Tomasson
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Estateleasing ApS
Damtofte Søndre Stræde 1
2920 Charlottenlund

CVR-nr.: 10 42 01 72
Stiftet: 30. juni 1986
Hjemsted: Charlottenlund
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
30. regnskabsår

Direktion

Michael Rostock

Revision

Martinsen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Øster Allé 42
2100 København Ø

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Estateleasing ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger

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

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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 på egenkapitalen.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Egenkapital - 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.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Anvendt regnskabspraksis

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivitet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdrags-tiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	2015 kr.	2014 kr.
Nettoomsætning	401.669	345.000
Andre eksterne omkostninger	-14.334	-39.080
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-118.448	-116.525
Bruttoresultat	268.887	189.395
Driftsresultat	268.887	189.395
Øvrige finansielle omkostninger	-69.629	-36.763
Resultat før skat	199.258	152.632
2 Skat af årets resultat	-56.732	-39.716
Årets resultat	142.526	112.916
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	50.600	49.200
Overføres til overført resultat	91.926	63.716
Disponeret i alt	142.526	112.916

Balance 31. december

Aktiver		2015	2014
<u>Note</u>		kr.	kr.
Anlægsaktiver			
3	Investeringsejendomme	1.536.986	1.536.986
	Materielle anlægsaktiver i alt	1.536.986	1.536.986
	Anlægsaktiver i alt	1.536.986	1.536.986
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	0	25.330
	Tilgodehavender i alt	0	25.330
	Likvide beholdninger	537.469	328.909
	Omsætningsaktiver i alt	537.469	354.239
	Aktiver i alt	2.074.455	1.891.225

Balance 31. december

Passiver	2015	2014
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Egenkapital		
4 Virksomhedskapital	132.000	132.000
5 Overført resultat	325.155	233.229
6 Foreslået udbytte for regnskabsåret	50.600	49.200
Egenkapital i alt	<u>507.755</u>	<u>414.429</u>
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	146.000	140.400
Hensatte forpligtelser i alt	<u>146.000</u>	<u>140.400</u>
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	554.531	528.416
Deposita	138.000	138.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>692.531</u>	<u>666.416</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	25.000	60.000
7 Selskabsskat	48.384	16.264
Anden gæld	654.785	593.716
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>728.169</u>	<u>669.980</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>1.420.700</u>	<u>1.336.396</u>
Passiver i alt	<u>2.074.455</u>	<u>1.891.225</u>

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens aktiviteter består i udlejning af fast ejendom, og hermed beslægtet virksomhed.

	2015 kr.	2014 kr.
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	50.384	26.264
Årets regulering af udskudt skat	5.600	10.000
Regulering af tidligere års skat	748	3.452
	56.732	39.716
3. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar	1.536.986	1.536.986
Tilgang i årets løb	0	0
Afgang i årets løb	0	0
Kostpris 31. december	1.536.986	1.536.986
Regulering til dagsværdi 1. januar	0	0
Årets regulering til dagsværdi	0	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december	1.536.986	1.536.986
4. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar	132.000	132.000
	132.000	132.000
5. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar	233.229	169.513
Årets overførte overskud eller underskud	91.926	63.716
	325.155	233.229

Noter

	31/12 2015 kr.	31/12 2014 kr.
6. Foreslået udbytte for regnskabsåret		
Udbytte for regnskabsåret	50.600	49.200
	50.600	49.200
7. Selskabsskat		
Skyldig selskabsskat 1. januar	16.264	0
Betalt selskabsskat vedrørende sidste år	-16.264	0
Beregnet selskabsskat for indeværende år	50.384	0
Betalt acontoskat for indeværende år	-2.000	16.264
	48.384	16.264

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 579 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 858 t.kr.

Selskabet har tinglyst ejerpantebreve på i alt 61,5 t.kr. i grunde og bygninger til sikkerhed for ejerforeningen.