

Estate Capital A/S

Granhytterne 8 A

2670 Greve

Årsrapport for perioden

1. juli 2016 - 30. juni 2017

13. regnskabsår

CVR-nr. 28 14 38 69

Årsrapporten er fremlagt
og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling
den 13. oktober 2017

Lars Harder
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Selskabsoplysninger

3

Påtegninger

Ledelsespåtegning

4

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

5 - 7

Ledelsesberetning

8

Årsregnskab

Resultatopgørelse fra 1. juli 2016 til 30. juni 2017

9

Balance pr. 30. juni 2017

10 - 11

Pengestrømsopgørelse

12

Noter til årsregnskab

13 - 16

Anvendt regnskabspraksis

17 - 23

Selskabsoplysninger

Selskabet	Estate Capital A/S Granhytterne 8 A 2670 Greve
	CVR-nr. : 28 14 38 69 Stiftet : 13. oktober 2004 Hjemsted : Greve Regnskabsår : 1. juli - 30. juni
Selskabets ejerforhold	Harder & Harder IVS, 100% ejerandel.
Bestyrelse	Simone Smed Harder, formand Lars Harder Lars Herman Lundgren
Direktion	Lars Harder
Revisor	Dansk Revision Odense registreret revisionsaktieselskab Langelinie 79 5230 Odense M
Administrator	<u>Kontaktperson:</u> Bettina Schoppe <u>E-mail:</u> bs@estatecapital.dk
Pengeinstitut	Nykredit Bank A/S Søndre Jernbanevej 4 3400 Hillerød
Generalforsamling	Ordinær generalforsamling afholdes den 13. oktober 2017 på selskabets adresse Granhytterne 8 A 2670 Greve

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2016/17 inklusive ledelsesberetningen for Estate Capital A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet efter vor opfattelse giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. juli 2016 - 30. juni 2017. Endvidere giver ledelsesberetningen en retvisende redegørelse i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Fravalg af revision

Ledelsen har fravalgt revision for regnskabsåret 2017/18, under forudsætning af at betingelserne for fravalg vil være opfyldt efter afslutningen af regnskabsåret 2017/18.

Forudsætningerne for at bevare muligheden for fravalg af revisionspligt er, at selskabet i to på hinanden følgende regnskabsår ikke har overskredet to af tre nedenstående størrelsesgrænser :

- Balancesum må maksimalt udgøre DKK 4 mio.
- Omsætning må maksimalt udgøre DKK 8 mio.
- Antal ansatte må maksimalt udgøre 12

Fravalg af revision skal formelt ske på selskabets ordinære generalforsamling i året forud for fravalg.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hillerød, den 13. oktober 2017

Estate Capital A/S

Lars Harder
Direktør

Simone Smed Harder
Bestyrelsesformand

Lars Harder
Bestyrelsesmedlem

Lars Herman Lundgren
Bestyrelsesmedlem

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Estate Capital A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Estate Capital A/S for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. juli 2016 til 30. juni 2017 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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 fejlinformationen 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 ike 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 regnskabsbrugeren 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 opdatere væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse 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.

Hillerød, den 13. oktober 2017

Dansk Revision Odense

registreret revisionsaktieselskab

CVR-nr. 82 21 89 12

Hans Christian Hansen

Partner, registreret revisor

Ledelsesberetning

Aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at drive udlejningsvirksomhed med ejendomme.

Udvikling i regnskabsårets aktiviteter og den økonomiske stilling

Årets resultat udgør DKK -129.522. Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på DKK 50.958.579 og en egenkapital på DKK 6.215.519.

Selskabets egenkapital er i regnskabsåret ændret fra at udgøre DKK 6.345.041 ved regnskabsårets begyndelse til at udgøre DKK 6.215.519 ved regnskabsårets slutning.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets udløb indtruffet begivenheder, som vil kunne påvirke selskabets økonomiske stilling eller de i årsrapporten i øvrigt indeholdte oplysninger væsentligt.

Resultatdisponering

Forslag til fordeling af årets resultat på DKK -129.522 fremgår af resultatopgørelsen.

Herefter vil egenkapitalen andrage DKK 6.215.519.

Nøgletal

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
	DKK	DKK	DKK
Omsætning	3.945.692	4.088.830	3.606.177
Direkte omkostninger	-1.418.490	-892.097	-898.163
Kapacitetsomkostninger	-1.347.508	-562.521	-601.685
Finansielle poster	-1.182.548	-1.166.801	-23.542
Resultat før skat	-167.122	1.467.411	2.234.579
Samlede aktiver	50.958.579	56.422.794	54.628.935
Egenkapital efter udlodning	6.215.519	6.345.041	5.201.034
Nulpunktomsætning	4.223.800	2.211.409	832.526
Ejendomsafkast før renter	5,0%	6,6%	5,8%
Overskudsgrad	-4,2%	35,9%	62,0%
Afkastningsgrad	1,9%	5,1%	4,7%
Gældsrente	2,5%	2,7%	0,4%
Rentemarginal	-0,6%	2,4%	4,3%
Gearing	7,55	8,62	10,01
Egenkapitalforrentning	-2,7%	25,4%	46,9%
Soliditetsgrad	12,2%	11,2%	9,5%
Soliditetsgrad inkl. ansvarlig lår	27,9%	25,4%	24,2%
Likviditetsgrad	7,1%	20,8%	87,7%
Price/Earning	-47,99	5,55	2,40

Den forventede udvikling

Selskabet forventer et resultat for det kommende år, der er positivt på et acceptabelt niveau.

Resultatopgørelse fra 1. juli 2016 til 30. juni 2017

	Note	<u>2016/17</u> DKK	<u>2015/16</u> DKK
Nettoomsætning		3.945.692	4.088.830
Direkte omkostninger		-1.418.490	-892.097
Andre eksterne omkostninger		<u>-550.598</u>	<u>-209.586</u>
Bruttofortjeneste		1.976.604	2.987.147
Personaleomkostninger	1	<u>-164.268</u>	<u>0</u>
Resultat før afskrivninger		1.812.336	2.987.147
Af- og nedskrivn. af materielle og immaterielle anlægsaktiver	2	<u>-796.910</u>	<u>-352.935</u>
Resultat før finansielle poster		1.015.426	2.634.212
Andre finansielle indtægter		6.545	178.677
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		-785.727	0
Finansielle omkostninger, der hidrører fra associerede virksomheder		0	-745.498
Andre finansielle omkostninger		<u>-403.366</u>	<u>-599.980</u>
Ordinært resultat før selskabsskat		-167.122	1.467.411
Selskabsskat af årets resultat	4	<u>37.600</u>	<u>-323.404</u>
Årets regnskabsmæssige resultat		<u><u>-129.522</u></u>	<u><u>1.144.007</u></u>
Forslag til resultatdisponering			
Overførsel af resultat til egenkapital		<u>-129.522</u>	<u>1.144.007</u>
Årets regnskabsmæssige resultat		<u><u>-129.522</u></u>	<u><u>1.144.007</u></u>

Balance pr. 30. juni 2017

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> DKK	<u>2015/16</u> DKK
ANLÆGSAKTIVER			
Grunde og bygninger		50.516.722	50.264.561
Særlige installationer		<u>140.000</u>	<u>280.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	2	<u>50.656.722</u>	<u>50.544.561</u>
Andre værdipapirer	3	0	948.000
Pantebreve	3	<u>0</u>	<u>3.192.000</u>
Finansielle anlægsaktiver i alt		<u>0</u>	<u>4.140.000</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>50.656.722</u>	<u>54.684.561</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		36.835	196.088
Selskabsskat	4	5.000	58.486
Andre tilgodehavender		70.900	62.027
Udskudt skatteaktiv		2.600	0
Periodeafgrænsningsposter		<u>38.277</u>	<u>23.756</u>
Tilgodehavender i alt		<u>153.612</u>	<u>340.357</u>
Likvide beholdninger		<u>148.245</u>	<u>1.397.876</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>301.857</u>	<u>1.738.233</u>
AKTIVER I ALT		<u>50.958.579</u>	<u>56.422.794</u>

Balance pr. 30. juni 2017

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> DKK	<u>2015/16</u> DKK
EGENKAPITAL			
Selskabskapital		4.000.000	4.000.000
Overført overskud eller underskud		<u>2.215.519</u>	<u>2.345.041</u>
EGENKAPITAL I ALT	5	<u>6.215.519</u>	<u>6.345.041</u>
HENSATTE FORPLIGTELSE			
Hensættelser til udskudt skat	4	<u>0</u>	<u>35.000</u>
HENSATTE FORPLIGTELSE I ALT		<u>0</u>	<u>35.000</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE			
Ansvarlig lånekapital		8.000.000	8.000.000
Gæld til realkreditinstitutter		<u>32.469.753</u>	<u>33.676.287</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	6	<u>40.469.753</u>	<u>41.676.287</u>
Gæld til associerede virksomheder		0	5.404.778
Anden gæld		3.064.626	2.103.373
Kortfristet andel af langfristet gæld	6	<u>1.208.681</u>	<u>858.315</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>4.273.307</u>	<u>8.366.466</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		<u>44.743.060</u>	<u>50.042.753</u>
PASSIVER I ALT		<u>50.958.579</u>	<u>56.422.794</u>
Ejerforhold	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Eventualaktiver og eventualforpligtelser	9		

Pengestrømsopgørelse

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
	DKK	DKK
Driftens likviditetsbidrag		
Årets regnskabsmæssige resultat	-129.522	1.144.007
Af- og nedskrivn. af materielle og immaterielle anlægsaktiver	796.910	352.935
Kursregulering af værdipapirer under anlægsaktiver (ejerbeviser)	0	25.423
Kursregulering af andre tilgodehavender under anlægsaktiver (gældsbreve)	0	-585
Ændring i hensættelser til udskudt skat	<u>-37.600</u>	<u>48.800</u>
Årets resultat reguleret for ikke likviditetsmæssige driftsposter	629.788	1.570.580
Ændringer i driftskapital		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	159.253	-137.605
Andre tilgodehavender	-8.873	2.558.053
Periodeafgrænsningsposter	-14.521	11.388
Gæld til associerede virksomheder	-5.404.778	2.204.778
Selskabsskat	53.486	123.196
Anden gæld	961.253	417.277
Kortfristet andel af langfristet gæld	<u>350.366</u>	<u>148.791</u>
Pengestrømme fra driftsaktivitet	<u>-3.274.026</u>	<u>6.896.458</u>
Pengestrømme fra investering og finansiering samt udbytte		
Afrundingsdifference	0	1
Anskaffelse af anlægsaktiver (grunde og bygninger)	-909.071	-3.501.965
Salgssum af andre værdipapirer og kapitalandele (ejerbeviser)	948.000	0
Tilgang på andre tilgodehavender under anlægsaktiver (gældsbreve)	0	-1.900.000
Modtagne afdrag på andre tilgodehavender under anlægsaktiver (gældsbreve)	3.192.000	59.265
Optagelse og afdrag på gæld til realkreditinstitutter	<u>-1.206.534</u>	<u>-2.155.994</u>
Pengestrømme fra investering og finansiering samt udbytte i alt	<u>2.024.395</u>	<u>-7.498.693</u>
Årets likviditetsforskydning	-1.249.631	-602.235
Likvider primo	<u>1.397.876</u>	<u>2.000.111</u>
Likvider ultimo	<u><u>148.245</u></u>	<u><u>1.397.876</u></u>

Noter til årsregnskab

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>	
	DKK	DKK	
Note 1			
Personaleomkostninger			
Bruttoindkomst eksklusive personalegoder	128.106	0	
Sociale omkostninger	95	0	
Kilometergodtgørelse	<u>36.067</u>	<u>0</u>	
Personaleomkostninger i alt	<u><u>164.268</u></u>	<u><u>0</u></u>	
Gennemsnitligt antal beskæftigede i regnskabsåret	<u><u>1</u></u>	<u><u>-</u></u>	
Note 2			
Materielle anlægsaktiver			
	Grunde og bygninger	Særlige installa- tioner	I alt
Anskaffelsessum			
Kostpris pr. 01.07.2016	50.850.017	1.400.000	52.250.017
Årets tilgang	909.071	0	909.071
Årets afgang	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Kostpris pr. 30.06.2017	<u><u>51.759.088</u></u>	<u><u>1.400.000</u></u>	<u><u>53.159.088</u></u>
Afskrivninger			
Saldo pr. 01.07.2016	-585.456	-1.120.000	-1.705.456
Årets afskrivninger	-656.910	-140.000	-796.910
Fragået ved salg	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Saldo pr. 30.06.2017	<u><u>-1.242.366</u></u>	<u><u>-1.260.000</u></u>	<u><u>-2.502.366</u></u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.06.2017	<u><u>50.516.722</u></u>	<u><u>140.000</u></u>	<u><u>50.656.722</u></u>

Note 3**Finansielle anlægsaktiver**

	Andre værdipapirer	Pantebreve	I alt
Anskaffelsessum			
Kostpris pr. 01.07.2016	987.437	3.191.415	4.178.852
Årets tilgang	0	0	0
Årets afgang	-987.437	-3.191.415	-4.178.852
Kostpris pr. 30.06.2017	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Værdireguleringer			
Saldo pr. 01.07.2016	-39.437	585	-38.852
Årets af-/op-/nedskrivninger	0	0	0
Fragået ved salg	39.437	-585	38.852
Saldo pr. 30.06.2017	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.06.2017	<u><u>0</u></u>	<u><u>0</u></u>	<u><u>0</u></u>

Note 4**Selskabsskat**

	2016/17 DKK	2015/16 DKK
Beregnet betalbar selskabsskat vedrørende regnskabsåret	0	274.604
Ændring i hensættelser til udskudt skat	-37.600	48.800
Selskabsskat af årets resultat i alt	<u>-37.600</u>	<u>323.404</u>
Betalingstidspunkterne for selskabsskat fordeler sig således:		
Skyldig acontoskat i november 2016	-	123.196
Til refusion i november 2017 - inklusive rentegodtgørelse	0	-181.682
Til refusion i november 2018 - inklusive rentegodtgørelse	-5.000	-
Tilgodehavende selskabsskat pr. 30. juni 2017	<u>-5.000</u>	<u>-58.486</u>

Note 5**Egenkapital**

	Egenkapital 01.07.2016	Udloddet udbytte	Forslag til resultatdisp.	Egenkapital 30.06.2017
Selskabskapital	4.000.000	0	0	4.000.000
Overført overskud eller underskud	2.345.041	0	-129.522	2.215.519
Egenkapital i alt	<u>6.345.041</u>	<u>0</u>	<u>-129.522</u>	<u>6.215.519</u>

	Langfristet andel af gæld 01.07.2016	Langfristet andel af gæld 30.06.2017	Kortfristet andel af gæld 30.06.2017	Restgæld efter 5 år
Note 6				
Langfristede gældsforpligtelser				
Ansvarlig lånekapital	8.000.000	8.000.000	0	0
Gæld til realkreditinstitutter	33.676.287	32.469.753	1.208.681	25.598.995
Langfristede gældsforpligtelser i alt	41.676.287	40.469.753	1.208.681	25.598.995

Beskrivelse af ansvarlig lånekapital

	2016/17 DKK	2015/16 DKK
Ansvarlig lånekapital, ReviPro A/S	8.000.000	4.000.000
Ansvarlig lånekapital, TS Holding, Hillerød ApS	0	4.000.000
Ansvarlig lånekapital i alt	8.000.000	8.000.000

Note 7

Ejerforhold

Følgende kapitalejere råder over mindst 5% af stemmerne i selskabet.

Kapitalejer

Harder & Harder IVS, Granhytterne 8 A, 2670 Greve.

Stemmeandel

100%

Ejerandel

100%

Note 8

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for virksomhedens gæld til kreditinstitutter på t.DKK 33.678 er der afgivet pant på t.DKK 54.805 (heraf udgør egne pantebreve DKK 15.420) i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 50.657.

Ingen af selskabets øvrige aktiver er pantsat eller stillet til sikkerhed.

Note 9**Eventualaktiver og eventualforpligtelser**

Selskabet har indgået huslejeaftaler på 2 lejemål. Der er en opsigelsesperiode på 3 mdr. på begge lejemål. Restforpligtelsen pr. 30. juni 2017 udgør DKK 23.000.

Selskabet har indgået leasingaftale på bil. Restleasingforpligtelsen pr. 30. juni 2017 udgør DKK 157.032.

Selskabet har herudover ikke påtaget sig forpligtelser ud over de i regnskabet anførte.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Estate Capital A/S for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B-virksomheder.

Selskabet har valgt at udarbejde pengestrømsopgørelse efter reglerne for regnskabsklasse C-virksomheder.

Princip for beregning af regnskabsmæssige afskrivninger på ejendomme er ændret fra at blive beregnet med samme afskrivningsperiode for den samlede bygningsværdi til i stedet for at blive beregnet over individuelle perioder for de enkelte bygningskomponenter. Ændringen medfører en forøgelse af de regnskabsmæssige afskrivninger for 2016/17 med t.kr. 444 og en reduktion i den udskudte skat for 2016/17 med t.kr. 98 svarende til en reduktion af årets overskud for 2016/17 med t.kr. 346 og en tilsvarende reduktion af egenkapitalen pr. 30. juni 2017 på t.kr. 346. Sammenligningstal er ikke ændret.

Bortset fra ovennævnte ændring er den anvendte regnskabspraksis 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, investeringsejendomme og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

Resultatopgørelse

Resultatopgørelsen opstilles artsopdelt i beretningsform.

Nettoomsætning:

Nettoomsætningen ved udlejning af fast ejendom indregnes og periodeafgrænses, således at nettoomsætningen svarer til lejeindtægten for regnskabsperioden. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms.

Direkte omkostninger:

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

Andre eksterne omkostninger:

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, småanskaffelser, tab på debitorer m.v., hvor småanskaffelser defineres som materielle anlægsaktiver med en anskaffelsespris på under DKK 13.200 eller med en levetid på under 3 år.

Personaleomkostninger:

Personaleomkostninger indeholder løn, bonus, pension, ferie og sygefravær, kilometergodtgørelse, lønrefusion, sociale omkostninger, m.v.

Finansielle indtægter og omkostninger:

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og renteomkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt godtgørelse og fradrag under acontoskatteordningen. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

Periodisering:

Der foretages periodisering af alle indtægter og omkostninger, således at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Selskabsskat af årets resultat:

Selskabsskat af årets resultat sammensætter sig af den aktuelle skat, der skal betales vedrørende årets skattepligtige indkomst samt forskydning i udskudt skat, dog således at der i resultatopgørelsen indregnes den del, der kan henføres til årets resultat, mens der direkte på egenkapitalen indregnes den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Betalbar skat på 22% beregnes med udgangspunkt i årets resultat før skat korrigeret for ikke skattepligtige indtægter og omkostninger. Selskabet indgår i acontoskatteordningen.

Udskudt skat hensættes med 22% af alle midlertidige forskelle mellem det regnskabsmæssige og skattemæssige resultat, såsom eksempelvis skattemæssige henlæggelser samt forskelle mellem skattemæssige og regnskabsmæssige værdier af anlægsaktiver m.v.

Balance

Balancen opstilles i kontoform.

Materielle anlægsaktiver:

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger, eller dagsværdi såfremt denne er lavere.

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.

For ejendomme tillægges endvidere forbedringer, der er karakteriseret ved at tilføre ejendommene nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet.

For ejendomme ansættes den forventede restværdi efter afsluttet brugstid til 0% af kostpris.

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

Grunde	afskrives ikke
Fundament	100 år
Råhus	80 år
Vinduer og døre	50 år
Tag	40 år
Installationer	30 år

Efter udløbet af ovenstående afskrivningsperiode fortsættes afskrivningsforløbet, indtil forventet restværdi er afskrevet til nul.

Småanskaffelser omkostningsføres i anskaffelsesåret, jævnfør beskrivelse heraf under andre eksterne omkostninger.

Ved salg eller udrangering af materielle anlægsaktiver indtægtsføres realiserede fortjenester under andre driftsindtægter og realiserede tab under andre driftsomkostninger i resultatopgørelsen.

Finansielle anlægsaktiver:

Andre værdipapirer og kapitalandele:

Andre værdipapirer og kapitalandele, indregnet under finansielle anlægsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og ejerbeviser, der måles til dagsværdi på balancedagen ved brug af børskursen.

Andre tilgodehavender:

Andre tilgodehavender, indregnet under finansielle anlægsaktiver, omfatter ikke børsnoterede pantebreve, der forventes beholdt til udløb. Pantebreve måles til dagsværdien på balancedagen, når denne kan opgøres pålideligt. Hvor det ikke er muligt at opgøre dagsværdi, måles til kostpris.

Såvel realiserede som urealiserede kursreguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Omsætningsaktiver:

Tilgodehavender:

Tilgodehavender, indregnet under omsætningsaktiver, måles sædvanligvis til nominel værdi. Der foretages individuel vurdering af debitorernes soliditet, og til imødegåelse af forventede tab foretages nedskrivning til nettorealiseringsværdien, hvor dette skønnes påkrævet.

Likvide beholdninger:

Likvide beholdninger indeholder kontant beholdning og bankindestående.

Gældsforpligtelser:

Gældsforpligtelser under kortfristede og langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet. Efterfølgende måles gældsforpligtelserne til amortiseret kostpris. For korte og uforrentede gældsforpligtelser samt for variabelt forrentede gældsforpligtelser svarer det normalt til den nominelle værdi.

Ansvarlig lånekapital:

Ansvarlig lånekapital er karakteriseret ved at træde tilbage for alle øvrige kreditorer i tilfælde af konkurs, betalingsstandsning eller akkord. Kun egenkapital har en ringere prioritetsstilling end ansvarlig lånekapital.

Udskudt skat / udskudt skatteaktiv:

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, som eksempelvis ejerbeviser, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder værdien 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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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. I indeværende år anvendes en skattesats på 22%.

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen er opstillet efter den indirekte metode og viser pengestrømme fra drift, investeringer og finansiering samt likvider ved regnskabsårets begyndelse og slutning.

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som årets resultat reguleret for ikke likviditetsmæssige driftsposter samt ændring i driftskapitalen.

Herudover reguleres for pengestrømme fra investeringer, som omfatter køb og salg af anlægsaktiver samt for pengestrømme fra finansiering, som omfatter optagelse af og afdrag på langfristet gæld. Endvidere reguleres for det i regnskabsåret betalte udbytte vedrørende foregående år.

Likvider omfatter likvide beholdninger med fradrag af kreditinstitutter i øvrigt (kortfristet).

Nøgletal

De i ledelsesberetningen anførte begreber og nøgletal er beregnet således:

Kapacitetsomkostninger	=	- Andre eksterne omkostninger - Afskrivninger
Finansielle poster	=	Finansielle indtægter - Finansielle omkostninger
Nulpunktsomsætning	=	(Kapacitetsomk. og Finansielle poster) x 100 / Dækningsgrad
Ejendomsafkast før renter	=	(Lejeindtægter - Direkte omkostninger) x 100 / Gennemsnitlig værdi af grunde og bygninger
Overskudsgrad	=	Resultat før skat x 100 / Omsætning
Afkastningsgrad	=	(Resultat før finansielle poster + Finansielle indtægter) x 100 / Gennemsnitlige samlede aktiver
Gældsrente	=	Finansielle omkostninger x 100 / Gennemsnitlig samlet gæld
Rentemarginal	=	Afkastningsgrad - Gældsrente
Gearing	=	Gennemsnitlig samlet gæld / Gennemsnitlig egenkapital
Egenkapitalforrentning	=	Resultat før skat x 100 / Gennemsnitlig egenkapital
Soliditetsgrad	=	Egenkapital ultimo x 100 / Balancesum ultimo
Soliditetsgrad inkl. ansvarlig lånekapital	=	(Egenkapital ultimo + Ansvarlig lånekapital) x 100 / Balancesum ultimo
Likviditetsgrad	=	Omsætningsaktiver x 100 / Kortfristede gældsforpligtelser
Price/Earning	=	Egenkapital ultimo / Resultat efter skat

Beskrivelse af nøgletallenes informationsværdi

Rentabilitet og Indtjeningsevne

Nulpunktsomsætning	Nulpunktsomsætningen viser, hvor stor årets omsætning som minimum skal være, for at give et resultat på nul.
Ejendomsafkast før renter	Ejendomsafkast før renter udtrykker, hvor stort det direkte afkast fra ejendomsinvestering udgør. Merafkast i forhold til gældsrente udtrykker fortjeneste ved ejendomsinvestering. Ejendomsafkast før renter skal være så højt som muligt. Et naturligt niveau vil være 2-5 %.
Overskudsgrad	Overskudsgraden udtrykker, hvor stor en del af omsætningen, der bliver til overskud. Overskudsgraden skal være så stor som muligt. Et naturligt niveau vil være 5-15 % for selskaber og højere for personlig virksomhed, hvor ejer aflønning ikke omkostningsføres.
Afkastningsgrad	Afkastningsgraden er den rente, som virksomheden opnår på sine samlede aktiver. Afkastningsgraden skal være så stor som muligt. Et naturligt niveau vil være 5-15 %.
Gældsrente	Gældsrenten er et udtryk for den gennemsnitlige renteomkostning for virksomhedens samlede gæld. Gældsrenten skal være så lav som muligt. Et naturligt niveau vil være 2-5 %.
Rentemarginal	Rentemarginalen udtrykker virksomhedens direkte fortjeneste på gælden i procent. Rentemarginalen skal være så høj som muligt. Et naturligt niveau vil være 3-10 %.
Gearing	Gearing udtrykker størrelse på gæld i forhold til egenkapital og dermed virksomhedens risikovillighed. Jo højere gearing, desto højere risikovillighed. Et naturligt niveau vil være 1-4 gange.
Egenkapitalforrentning	Egenkapitalforrentningen udtrykker den rente, som ejeren af virksomheden opnår ved at have investeret sine penge i virksomheden. Egenkapitalforrentningen skal give et højere afkast, end der ville kunne være opnået ved at investere pengene i et alternativ med samme niveau af risiko, f.eks. i obligationer og aktier. Egenkapitalforrentningen skal være så høj som muligt. Et naturligt niveau vil være 10-20 %.
	Egenkapitalforrentning kan også beregnes som summen af afkastningsgrad og fortjeneste på gæld, hvor fortjeneste på gæld fremkommer ved at gange rentemarginal med gearing.

Likviditet og Soliditet

Soliditetsgrad	Soliditetsgraden, der er et mål for finansiel risiko, beskriver i procent, hvor meget egenkapitalen udgør af selskabets samlede balance. Jo mere virksomheden har belånt sine værdier, desto lavere er soliditetsgraden. En høj soliditetsgrad udtrykker derimod, at selskabet har en god økonomisk styrke til at imødegå tab. Soliditetsgraden indgår i vurderingen af virksomhedens kreditværdighed. Soliditetsgraden bør dog tolkes med varsomhed, idet tallet kan afhænge af den anvendte regnskabspraksis. Et naturligt niveau vil være 20-40 %.
Soliditetsgrad inkl. ansvarlig lånekapital	Soliditetsgrad inkl. ansvarlig lånekapital har tilsvarende informationsværdi som nøgletallet Soliditetsgrad. Dog indgår ansvarlig lånekapital som egenkapital, idet den ansvarlige lånekapital træder tilbage for alle øvrige kreditorer.
Likviditetsgrad	Likviditetsgraden udtrykker virksomhedens evne til at opfylde sine kortsigtede gældsforpligtelser. Likviditetsgraden skal minimum udgøre 100 % for at opfylde sine kortsigtede gældsforpligtelser.
Price/Earning	Price/Earning (P/E) er et nøgletal for aktier og viser, hvor meget man som aktionær skal betale for en krone af selskabets overskud efter skat. P/E beregnes generelt som børsværdien af et selskab i forhold til indtjeningen i selskabet, og nøgletallet udtrykker dermed prisen pr. overskudskrone. Eftersom et unoteret selskab ikke har en børsværdi, er beregning af P/E i dette regnskab baseret på den regnskabsmæssige egenkapital. En lav P/E set i forhold til andre aktier i samme branche indikerer, at der er tale om en billig aktie. Som tommelfingerregel vil P/E-værdien for solide børsnoterede selskaber ligge mellem 10-15, men kan blive betydeligt større, hvis der knytter sig meget store forventninger til den fremtidige indtjening. Unoterede selskaber har en højere iboende risiko, hvorfor P/E-værdien er noget lavere - typisk i intervallet 4-8.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Lars Harder

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-598917320879

IP: 62.243.184.60

2017-10-24 06:45:38Z

NEM ID 

Lars Harder

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-598917320879

IP: 62.243.184.60

2017-10-24 06:45:38Z

NEM ID 

Simone Smed Harder

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-939721361764

IP: 5.186.70.60

2017-10-24 09:01:09Z

NEM ID 

Lars Herman Lundgren

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-258880152700

IP: 2.104.135.117

2017-10-26 06:34:20Z

NEM ID 

Hans Christian Hansen

Registreret revisor

På vegne af: Dansk Revision Odense

Serienummer: CVR:82218912-RID:50167091

IP: 188.120.68.54

2017-10-26 06:36:33Z

NEM ID 

Lars Harder

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-598917320879

IP: 62.243.184.60

2017-10-26 08:54:59Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 17UWV-1P0EV-8GBBU-T3AGG-FQJ7C-6JH68

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>