

**ESTATE CAPITAL A/S Søborggårdsvej 2, 3250 Gilleleje
CVR-nr. 28 14 38 69**

Estate Capital A/S

Granhytterne 8 A

2670 Greve


Årsrapport for perioden

1. juli 2015 - 30. juni 2016

12. regnskabsår

CVR-nr. 28 14 38 69

Årsrapporten er fremlagt
og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling
den 27. oktober 2016



Lars Harder
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Selskabsoplysninger	3
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Arsregnskab	
Resultatopgørelse fra 1. juli 2015 til 30. juni 2016	8
Balance pr. 30. juni 2016	9 - 10
Pengestrømsopgørelse	11
Noter til årsregnskab	12 -14
Anvendt regnskabspraksis	15 - 21

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	ReviPro A/S, 50% ejerandel. TS Holding, Hillerød ApS, 50% 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
	<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 27. oktober 2016 på selskabets adresse Granhytterne 8 A 2670 Greve

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015/16 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. juli 2015 - 30. juni 2016. Endvidere giver ledelsesberetningen en retvisende redegørelse i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hillerød, den 27. oktober 2016

Estate Capital A/S



Lars Harder
Direktør



Simone Smed Harder
Bestyrelsesformand



Lars Harder
Bestyrelsesmedlem



Lars Herman Lundgren
Bestyrelsesmedlem

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Estate Capital A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Estate Capital A/S for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, omfattende resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse, 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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om fejlinformationen 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, at 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 fejlinformationen 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.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet i alle væsentlige henseender giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. juli 2015 til 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer, fortsat

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Udtalelse om ledelsesberetningen

Selskabets ledelse har ansvaret for, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Revisionen har ikke omfattet ledelsesberetningen, men vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Hillerød, den 27. oktober 2016

Dansk Revision Odense

registreret revisionsaktieselskab



Hans Christian Hansen
Partner, registreret revisor

Ledelsesberetning

Aktiviteter

Selskabets primære aktivitet er at drive udlejningsvirksomhed med ejendomme.

Udvikling i regnskabsårets aktiviteter og den økonomiske stilling

Årets resultat udgør DKK 1.144.007. Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på DKK 56.422.794 og en egenkapital på DKK 6.345.041.

Selskabets egenkapital er i regnskabsåret ændret fra at udgøre DKK 5.201.034 ved regnskabsårets begyndelse til at udgøre DKK 6.345.041 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 1.144.007 fremgår af resultatopgørelsen.

Herefter vil egenkapitalen andrage DKK 6.345.041.

Nøgletal

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>	<u>2013/14</u>
	DKK	DKK	DKK
Omsætning	4.088.830	3.606.177	2.722.829
Direkte omkostninger	-892.097	-898.163	-760.517
Kapacitetsomkostninger	-562.521	-601.685	-517.833
Finansielle poster	-1.166.801	-1.307.692	-1.015.917
Resultat før skat	1.467.411	950.429	392.706
Samlede aktiver	56.422.794	54.628.935	50.247.916
Egenkapital efter udlodning	6.345.041	5.201.034	4.320.476
Nulpunktsomsætning	2.211.409	2.542.446	2.166.314
Ejendomsafkast før renter	6,6%	5,8%	4,9%
Overskudsgrad	35,9%	26,4%	14,4%
Afkastningsgrad	5,1%	4,7%	3,5%
Gældsrente	2,7%	3,1%	3,0%
Rentemarginal	2,4%	1,6%	0,5%
Gearing	8,62	10,01	5,61
Egenkapitalforrentning	25,4%	20,0%	6,0%
Soliditetsgrad	11,2%	9,5%	8,6%
Soliditetsgrad inkl. ansvarlig lån	25,4%	24,2%	24,5%
Likviditetsgrad	20,8%	87,7%	36,5%
Price/Earning	5,55	5,91	13,01

Den forventede udvikling

Selskabet forventer et resultat for det kommende regnskabsår, der er på niveau med indeværende års resultat.

Resultatopgørelse fra 1. juli 2015 til 30. juni 2016

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> DKK	<u>2014/15</u> DKK
Nettoomsætning		4.088.830	3.606.177
Direkte omkostninger		-892.097	-898.163
Andre eksterne omkostninger		<u>-209.586</u>	<u>-269.687</u>
Bruttofortjeneste		2.987.147	2.438.327
Personaleomkostninger	1	<u>0</u>	<u>-331</u>
Resultat før afskrivninger		2.987.147	2.437.996
Af- og nedskrivn. af materielle og immaterielle anlægsaktiver	2	<u>-352.935</u>	<u>-331.998</u>
Resultat før finansielle poster		2.634.212	2.105.998
Sekundære indtægter og omkostninger		0	152.123
Andre finansielle indtægter		178.677	184.748
Andre finansielle omkostninger		<u>-1.345.478</u>	<u>-1.492.440</u>
Ordinært resultat før selskabsskat		1.467.411	950.429
Selskabsskat af årets resultat	4	<u>-323.404</u>	<u>-69.871</u>
Årets regnskabsmæssige resultat		<u>1.144.007</u>	<u>880.558</u>
 Forslag til resultatdisponering			
Overførsel af resultat til egenkapital		<u>1.144.007</u>	<u>880.558</u>
Årets regnskabsmæssige resultat		<u>1.144.007</u>	<u>880.558</u>

Balance pr. 30. juni 2016

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> DKK	<u>2014/15</u> DKK
ANLÆGSAKTIVER			
Grunde og bygninger		50.264.561	46.975.531
Særlige installationer		<u>280.000</u>	<u>420.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	2	<u>50.544.561</u>	<u>47.395.531</u>
Andre værdipapirer	3	948.000	973.424
Pantebreve	3	<u>3.192.000</u>	<u>1.350.680</u>
Finansielle anlægsaktiver i alt		<u>4.140.000</u>	<u>2.324.104</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>54.684.561</u>	<u>49.719.635</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		196.088	58.483
Selskabsskat	4	58.486	181.682
Andre tilgodehavender		62.027	2.620.080
Udskudt skatteaktiv		0	13.800
Periodeafgrænsningsposter		<u>23.756</u>	<u>35.144</u>
Tilgodehavender i alt		<u>340.357</u>	<u>2.909.189</u>
Likvide beholdninger		<u>1.397.876</u>	<u>2.000.111</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>1.738.233</u>	<u>4.909.300</u>
AKTIVER I ALT		<u>56.422.794</u>	<u>54.628.935</u>

Balance pr. 30. juni 2016

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> DKK	<u>2014/15</u> DKK
EGENKAPITAL			
Selskabskapital		4.000.000	4.000.000
Overført overskud eller underskud		<u>2.345.041</u>	<u>1.201.034</u>
EGENKAPITAL I ALT	5	<u>6.345.041</u>	<u>5.201.034</u>
HENSATTE FORPLIGTELSE			
Hensættelser til udskudt skat	4	<u>35.000</u>	<u>0</u>
HENSATTE FORPLIGTELSE I ALT		<u>35.000</u>	<u>0</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE			
Ansvarlig lånekapital		8.000.000	8.000.000
Gæld til realkreditinstitutter		<u>33.676.287</u>	<u>35.832.281</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	6	<u>41.676.287</u>	<u>43.832.281</u>
Gæld til associerede virksomheder		5.404.778	3.200.000
Anden gæld		2.103.373	1.686.096
Kortfristet andel af langfristet gæld	6	<u>858.315</u>	<u>709.524</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>8.366.466</u>	<u>5.595.620</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		<u>50.042.753</u>	<u>49.427.901</u>
PASSIVER I ALT		<u>56.422.794</u>	<u>54.628.935</u>
Ejerforhold	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Eventualaktiver og eventualforpligtelser	9		

Pengestrømsopgørelse

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
	DKK	DKK
Driftens likvidetsbidrag		
Årets regnskabsmæssige resultat	1.144.007	880.558
Af- og nedskrivn. af materielle og immaterielle anlægsaktiver	352.935	331.998
Kursregulering af værdipapirer under anlægsaktiver (ejerbeviser)	25.423	14.013
Kursregulering af andre tilgodehavender under anlægsaktiver (gældsbreve)	-585	0
Regnskabsmæssig avance ved salg af ejendomme	0	-152.123
Ændring i hensættelser til udskudt skat	<u>48.800</u>	<u>-300</u>
Årets resultat reguleret for ikke likviditetsmæssige driftsposter	1.570.580	1.074.146
Ændringer i driftskapital		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	-137.605	-35.988
Andre tilgodehavender	2.558.053	-2.481.308
Periodeafgrænsningsposter	11.388	2.293
Gæld til associerede virksomheder	2.204.778	1.831.431
Selskabsskat	123.196	-254.586
Anden gæld	417.277	-263.826
Kortfristet andel af langfristet gæld	<u>148.791</u>	<u>58.741</u>
Pengestrømme fra driftsaktivitet	<u>6.896.458</u>	<u>-69.097</u>
Pengestrømme fra investering og finansiering samt udbytte		
Afrundingsdifference	1	0
Anskaffelse af anlægsaktiver (grunde og bygninger)	-3.501.965	-3.071.770
Salgssum for anlægsaktiver (grunde og bygninger)	0	2.500.000
Tilgang af andre værdipapirer og kapitalandele ved køb (ejerbeviser)	0	-987.437
Tilgang på andre tilgodehavender under anlægsaktiver (gældsbreve)	-1.900.000	0
Modtagne afdrag på andre tilgodehavender under anlægsaktiver (gældsbreve)	59.265	416.684
Optagelse og afdrag på gæld til realkreditinstitutter	<u>-2.155.994</u>	<u>1.947.019</u>
Pengestrømme fra investering og finansiering samt udbytte i alt	<u>-7.498.693</u>	<u>804.496</u>
Årets likviditetsforskydning	-602.235	735.399
Likvider primo	<u>2.000.111</u>	<u>1.264.712</u>
Likvider ultimo	<u>1.397.876</u>	<u>2.000.111</u>

Noter til årsregnskab

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>	
	DKK	DKK	
Note 1			
Personaleomkostninger			
Sociale omkostninger	0	331	
Personaleomkostninger i alt	<u>0</u>	<u>331</u>	
Note 2			
Materielle anlægsaktiver			
	Grunde og bygninger	Særlige installa- tioner	I alt
Anskaffelsessum			
Kostpris pr. 01.07.2015	47.348.052	1.400.000	48.748.052
Årets tilgang	3.501.965	0	3.501.965
Årets afgang	0	0	0
Kostpris pr. 30.06.2016	<u>50.850.017</u>	<u>1.400.000</u>	<u>52.250.017</u>
Afskrivninger			
Saldo pr. 01.07.2015	-372.521	-980.000	-1.352.521
Årets afskrivninger	-212.935	-140.000	-352.935
Fragået ved salg	0	0	0
Saldo pr. 30.06.2016	<u>-585.456</u>	<u>-1.120.000</u>	<u>-1.705.456</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.06.2016	<u>50.264.561</u>	<u>280.000</u>	<u>50.544.561</u>

Note 3**Finansielle anlægsaktiver**

	<u>Andre værdipapirer</u>	<u>Pantebreve</u>	<u>I alt</u>
Anskaffelsessum			
Kostpris pr. 01.07.2015	987.437	1.350.680	2.338.117
Årets tilgang	0	1.900.000	1.900.000
Årets afgang	0	-59.265	-59.265
Kostpris pr. 30.06.2016	<u>987.437</u>	<u>3.191.415</u>	<u>4.178.852</u>
Værdireguleringer			
Saldo pr. 01.07.2015	-14.013	0	-14.013
Årets af-/op-/nedskrivninger	-25.424	585	-24.839
Fragået ved salg	0	0	0
Saldo pr. 30.06.2016	<u>-39.437</u>	<u>585</u>	<u>-38.852</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.06.2016	<u>948.000</u>	<u>3.192.000</u>	<u>4.140.000</u>

Note 4**Selskabsskat**

Beregnet betalbar selskabsskat vedrørende regnskabsåret
Ændring i hensættelser til udskudt skat

Selskabsskat af årets resultat i alt

	<u>2015/16 DKK</u>	<u>2014/15 DKK</u>
Beregnet betalbar selskabsskat vedrørende regnskabsåret	274.604	70.171
Ændring i hensættelser til udskudt skat	48.800	-300
Selskabsskat af årets resultat i alt	<u>323.404</u>	<u>69.871</u>
Betalingstidspunkterne for selskabsskat fordeler sig således:		
Til refusion i november 2016 - inklusive rentegodtgørelse	-181.682	-181.682
Skyldig acontoskat i november 2016	123.196	-
Tilgodehavende selskabsskat pr. 30. juni 2016	<u>-58.486</u>	<u>-181.682</u>

Note 5**Egenkapital**

	<u>Egenkapital 01.07.2015</u>	<u>Udloddet udbytte</u>	<u>Forslag til resultatdisp.</u>	<u>Egenkapital 30.06.2016</u>
Selskabskapital	4.000.000	0	0	4.000.000
Overført overskud eller underskud	1.201.034	0	1.144.007	2.345.041
Egenkapital i alt	<u>5.201.034</u>	<u>0</u>	<u>1.144.007</u>	<u>6.345.041</u>

Note 6	Langfristet andel af gæld 01.07.2015	Langfristet andel af gæld 30.06.2016	Kortfristet andel af gæld 30.06.2016	Restgæld efter 5 år
Langfristede gældsforpligtelser				
Ansvarlig lånekapital	8.000.000	8.000.000	0	0
Gæld til realkreditinstitutter	<u>35.832.281</u>	<u>33.676.287</u>	<u>858.315</u>	<u>27.048.756</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>35.832.281</u>	<u>33.676.287</u>	<u>858.315</u>	<u>27.048.756</u>

Beskrivelse af ansvarlig lånekapital

	<u>2015/16</u> DKK	<u>2014/15</u> DKK
Ansvarlig lånekapital, ReviPro A/S	4.000.000	4.000.000
Ansvarlig lånekapital, TS Holding, Hillerød ApS	<u>4.000.000</u>	<u>4.000.000</u>
Ansvarlig lånekapital i alt	<u>8.000.000</u>	<u>8.000.000</u>

Note 7

Ejerforhold

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

Kapitalejere	Stemmeandel	Ejerandel
ReviPro A/S, Granhytterne 8 A, 2670 Greve.	50%	50%
TS Holding, Hillerød ApS, Svend Henriksens Vej 1A, 1 3250 Gilleleje.	50%	50%

Note 8

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for virksomhedens gæld til kreditinstitutter på t.DKK 34.534 er der afgivet pant på t.DKK 45.183 i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 49.625.

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

Note 9

Eventualaktiver og eventualforpligtelser

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

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Estate Capital A/S for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B-virksomheder.

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

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, 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 12.900 eller med en levetid på under 3 år.

Personaleomkostninger:

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

Sekundære indtægter og omkostninger:

Sekundære indtægter og omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet. De sekundære poster indeholder udlejning af fast ejendom, hvor ingen del af ejendommen benyttes af virksomheden. Denne regnskabspost er ikke omfattet af årsregnskabslovens skema for opstilling af resultatopgørelse. Denne afvigelse til årsregnskabsloven er begrundet i hensynet til øget informationsværdi og dermed at give et retvisende billede, jf. årsregnskabsloven §11.

Finansielle indtægter og omkostninger:

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og rentekomkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell 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 75% af kostpris.

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

Grunde	afskrives ikke
Bygninger	50 år
Særlige installationer	10 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 nettorealisationsværdien, 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.