

# Estate Capital A/S

Granhytterne 8A  
2670 Greve

Årsrapport  
1. juli 2018 - 30. juni 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**30/06/2019**

---

**Lars Harder**  
**Dirigent**

---

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	5
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	7
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	12
-------------------------	----

Balance .....	13
---------------	----

Noter .....	15
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**

Estate Capital A/S

Granhytterne 8A

2670 Greve

Telefonnummer: 26833377

e-mailadresse: lh@estatecapital.dk

CVR-nr: 28143869

Regnskabsår: 01/07/2018 - 30/06/2019

# Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2018/19 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2018 - 30. juni 2019. Endvidere giver ledelsesberetningen en retvisende redegørelse i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for regnskabsåret 2018/19 for opfyldt.

## Fravalg af revision

Ledelsen har fravalgt revision for regnskabsåret 2019/20, under forudsætning af at betingelserne for fravalg vil være opfyldt efter afslutningen af regnskabsåret 2019/20.

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.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Greve Strand, den 30/06/2019

## Direktion

Lars Harder

## Bestyrelse

Lars Herman Lundgren

Lars Harder

Simone Smed Harder

# Ledelsesberetning

## Aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at drive udlejningsvirksomhed med både bolig- og erhvervsejendomme.

## Udvikling i regnskabsårets aktiviteter og den økonomiske stilling

Årets resultat udgør DKK 214.477. Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på DKK 49.198.471 og en egenkapital på DKK 6.790.067.

Selskabets egenkapital er i regnskabsåret ændret fra at udgøre DKK 6.575.590 ved regnskabsårets begyndelse til at udgøre DKK 6.790.067 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 214.477 fremgår af resultatopgørelsen.

Efter udlodning af de foreslåede udbytte på DKK 39.000 vil egenkapitalen udgøre DKK 6.751.067.

## Den forventede udvikling

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

## Nøgletal

	2018/19 DKK	2017/18 DKK	2016/17 DKK
Omsætning	4.416.876	4.159.799	3.945.692
Direkte omkostninger	-1.612.472	-1.512.017	-1.447.586
Finansielle poster	-986.953	-1.144.650	-1.182.548
Resultat før skat	279.557	207.355	-167.122
Samlede aktiver	49.198.471	50.034.615	50.958.579
Egenkapital før udlodning	6.790.067	6.575.590	6.215.519
Ejendomsafkast før renter	5,7%	5,3%	4,9%
Afkastningsgrad	2,6%	2,7%	1,9%
Gældsrente	2,3%	2,6%	2,5%
Rentemarginal	0,3%	0,1%	-0,6%
Gearing	6,42	6,90	7,55
Egenkapitalforrentning	4,2%	3,2%	-2,7%
Soliditetsgrad	13,8%	13,1%	12,2%
Soliditetsgrad inkl. ansvarlig lån	30,1%	29,1%	27,9%

**Følsomhedsanalyse**

Bogført værdi			
Ejendomme	49.049.435	49.704.779	50.656.722
Egenkapitalændring efter skat	0	0	0
Soliditetsgrad inkl. ansvarlig lån	30,1%	29,1%	27,9%
Kostpris			
Ejendomme	53.002.489	53.002.489	53.157.088
Egenkapitalændring efter skat	3.083.382	2.572.214	1.951.845
Soliditetsgrad inkl. ansvarlig lån	34,2%	32,6%	30,6%
Kostpris plus 10 %			
Ejendomme	58.302.738	58.302.738	58.474.997
Egenkapitalændring efter skat	7.217.576	6.706.408	6.098.255
Soliditetsgrad inkl. ansvarlig lån	39,0%	37,5%	35,6%
Kostpris minus 10 %			
Ejendomme	47.702.240	47.702.240	47.843.179
Egenkapitalændring efter skat	-1.050.812	-1.561.980	-2.194.564
Soliditetsgrad inkl. ansvarlig lån	28,5%	26,8%	24,7%

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Estate Capital A/S for 2017/18 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B-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 eksklusivt 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 13.800 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 deklarerer.

#### 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 posterings 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.

For andre anlæg, driftsmateriel og inventar ansættes den forventede restværdi ligeledes til 0 % af kostpris.

For ejendomme opdeles den enkelte bygningens samlede værdi og dermed afskrivningsgrundlaget på bygningernes individualiserede enkeltkomponenter, hvor de forventede brugstider og dermed afskrivninger er forskellige.

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

- Grunde afskrives ikke.
- Fundament afskrives over 100 år.
- Råhus afskrives over 80 år.
- Vinduer og døre afskrives over 50 år.
- Tag afskrives over 40 år.
- Installationer afskrives over 30 år.
- Særlige installationer afskrives over 10 år.
- Andre anlæg, driftsmateriel og inventar afskrives over 3-5 år.

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.

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.

Skyldig selskabsskat:

Skyldig selskabsskat eller tilgodehavende aktuel selskabsskat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for eventuel skat vedrørende tidligere år samt betalte acontoskatter.

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 %.

Forslag til udbytte for regnskabsåret:

Udbytte, der forventes udløst for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

## Nøgletal

De i ledelsesberetningen anførte begreber og nøgletal er beregnet således:

Finansielle poster:

Finansielle indtægter - Finansielle omkostninger

Ejendomsafkast før renter:

(Lejeindtægter - Direkte omkostninger) x 100 / Gennemsnitlig værdi af grunde og bygninger

Afkastningsgrad:  
 $(\text{Resultat før finansielle poster} + \text{Finansielle indtægter}) \times 100 / \text{Gennemsnitlige samlede aktiver}$

Gældsrente:  
 $\text{Finansielle omkostninger} \times 100 / \text{Gennemsnitlig samlet gæld}$

Rentemarginal:  
 $\text{Afkastningsgrad} - \text{Gældsrente}$

Gearing:  
 $\text{Gennemsnitlig samlet gæld} / \text{Gennemsnitlig egenkapital}$

Egenkapitalforrentning:  
 $\text{Resultat før skat} \times 100 / \text{Gennemsnitlig egenkapital}$

Soliditetsgrad:  
 $\text{Egenkapital ultimo} \times 100 / \text{Balancesum ultimo}$

Soliditetsgrad inkl. ansvarlig lånekapital:  
 $(\text{Egenkapital ultimo} + \text{Ansvarlig lånekapital}) \times 100 / \text{Balancesum ultimo}$

## Beskrivelse af nøgletallenes informationsværdi

### Rentabilitet og Indtjeningssevne

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 2-8 %.

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 rentekomkostning 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.

# Resultatopgørelse 1. jul. 2018 - 30. jun. 2019

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Nettoomsætning .....		4.416.876	4.159.799
Vareforbrug .....		-1.612.472	-1.512.017
Andre eksterne omkostninger .....		-317.103	-377.934
<b>Bruttoresultat .....</b>		<b>2.487.301</b>	<b>2.269.848</b>
Personaleomkostninger .....		-558.182	-115.839
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....		-662.609	-802.004
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>1.266.510</b>	<b>1.352.005</b>
Andre finansielle indtægter .....		11	270
Andre finansielle omkostninger .....		-986.964	-1.144.920
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>279.557</b>	<b>207.355</b>
Skat af årets resultat .....		-65.080	-79.794
<b>Årets resultat .....</b>		<b>214.477</b>	<b>127.561</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen .....		39.000	0
Overført resultat .....		175.477	127.561
<b>I alt .....</b>		<b>214.477</b>	<b>127.561</b>

# Balance 30. juni 2019

## Aktiver

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Grunde og bygninger .....		49.049.435	49.704.779
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....		7.871	15.136
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>49.057.306</b>	<b>49.719.915</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>49.057.306</b>	<b>49.719.915</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....		17.409	39.825
Andre tilgodehavender .....		74.495	66.477
Periodeafgrænsningsposter .....		0	3.971
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>91.904</b>	<b>110.273</b>
Likvide beholdninger .....		49.261	204.427
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>141.165</b>	<b>314.700</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>49.198.471</b>	<b>50.034.615</b>

# Balance 30. juni 2019

## Passiver

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Registreret kapital mv. ....		4.000.000	4.000.000
Overført resultat .....		2.751.067	2.575.590
Forslag til udbytte .....		39.000	0
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>6.790.067</b>	<b>6.575.590</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		53.900	27.100
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>53.900</b>	<b>27.100</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		30.431.164	31.764.129
Ansvarlig lånekapital .....		8.000.000	8.000.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>38.431.164</b>	<b>39.764.129</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		1.350.000	1.247.101
Skyldig selskabsskat .....		4.374	12.094
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		2.568.966	2.408.601
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>3.923.340</b>	<b>3.667.796</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>42.354.504</b>	<b>43.431.925</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>49.198.471</b>	<b>50.034.615</b>

# Noter

## 1. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet har indgået huslejeaftale på 1 lejemål. Der er en opsigelsesperiode på 3 måneder. Restforpligtelsen pr. 30. juni 2019 udgør DKK 19.675 svarende til 3 måneders husleje.

Selskabet har indgået leasingaftale på en bil, hvor leasingaftalen udløber den 31. december 2020. Restleasingforpligtelsen pr. 30. juni 2019 udgør DKK 73.800 svarende til 18 måneders leasingydelse.

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

## 2. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Til sikkerhed for virksomhedens gæld til Nykredit Realkreditinstitut på t.DKK 32.154 er der afgivet pant på t.DKK 54.805 (heraf udgør egne pantebreve t.DKK 15.420) i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 49.049.

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

## 3. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	<b>2018/19</b>
Gennemsnitligt antal ansatte .....	1