

Estate Capital A/S

Granhytterne 8A
2670 Greve

Årsrapport
1. juli 2019 - 30. juni 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

10/07/2020

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

e-mailadresse: lh@estatecapital.dk

CVR-nr: 28143869

Regnskabsår: 01/07/2019 - 30/06/2020

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. juli 2019 - 30. juni 2020 for Estate Capital A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Greve Strand, den 10/07/2020

Direktion

Lars Harder
Direktør

Bestyrelse

Lars Harder
Bestyrelsesmedlem

Peter Smed Harder
Bestyrelsesmedlem

Lars Herman Lundgren
Bestyrelsesmedlem

Simone Smed Harder
Bestyrelsesformand

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 246.389. Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på DKK 48.810.952 og en egenkapital på DKK 6.997.456.

Selskabets egenkapital er i regnskabsåret ændret fra at udgøre DKK 6.790.067 ved regnskabsårets begyndelse til at udgøre DKK 6.997.456 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 246.389 fremgår af resultatopgørelsen.

Herefter vil egenkapitalen udgøre DKK 6.997.456.

Den forventede udvikling

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

Nøgletal

	2018/19 DKK	2018/19 DKK	2017/18 DKK
Omsætning	4.596.178	4.416.876	4.159.799
Direkte omkostninger	-1.715.883	-1.612.472	-1.512.017
Finansielle poster	-712.062	-986.953	-1.144.650
Resultat før skat	320.649	279.557	207.355
Samlede aktiver	48.810.952	49.198.471	50.034.615
Egenkapital før udlodning	6.997.456	6.790.067	6.575.590
Ejendomsafkast før renter	5,9%	5,7%	5,3%
Afkastningsgrad	2,1%	2,6%	2,7%
Gældsrente	1,7%	2,3%	2,6%
Rentemarginal	0,4%	0,3%	0,1%
Gearing	6,11	6,42	6,90
Egenkapitalforrentning	4,7%	4,2%	3,2%
Soliditetsgrad	14,3%	13,8%	13,1%
Soliditetsgrad inkl. ansvarlig lån	22,5%	30,1%	29,1%

Følsomhedsanalyse

Bogført værdi			
Ejendomme	48.394.091	49.049.435	49.704.779
Egenkapitalændring efter skat	0	0	0
Soliditetsgrad inkl. ansvarlig lån	22,5%	30,1%	29,1%
Kostpris			
Ejendomme	53.002.489	53.002.489	53.002.489
Egenkapitalændring efter skat	3.594.550	3.083.382	2.572.214
Soliditetsgrad inkl. ansvarlig lån	27,8%	34,2%	32,6%
Kostpris plus 10 %			
Ejendomme	58.302.738	58.302.738	58.302.738
Egenkapitalændring efter skat	7.728.745	7.217.576	6.706.408
Soliditetsgrad inkl. ansvarlig lån	33,1%	39,0%	37,5%
Kostpris minus 10 %			
Ejendomme	47.702.240	47.702.240	47.702.240
Egenkapitalændring efter skat	-539.644	-1.050.812	-1.561.980
Soliditetsgrad inkl. ansvarlig lån	21,7%	28,5%	26,8%

Anvendt regnskabspraksis

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

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Estate Capital A/S for 2019/20 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 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 14.000 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 gældsmetode 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. 2019 - 30. jun. 2020

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Nettoomsætning		4.596.178	4.416.876
Vareforbrug		-1.715.833	-1.612.472
Andre eksterne omkostninger		-470.577	-317.103
Bruttoresultat		2.409.768	2.487.301
Personaleomkostninger		-710.193	-558.182
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-666.864	-662.609
Resultat af ordinær primær drift		1.032.711	1.266.510
Andre finansielle indtægter		5	11
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		-5.175	0
Andre finansielle omkostninger		-706.892	-986.964
Ordinært resultat før skat		320.649	279.557
Skat af årets resultat		-74.260	-65.080
Årets resultat		246.389	214.477
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	39.000
Overført resultat		246.389	175.477
I alt		246.389	214.477

Balance 30. juni 2020

Aktiver

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Grunde og bygninger		48.394.091	49.049.435
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		15.119	7.871
Materielle anlægsaktiver i alt		48.409.210	49.057.306
Anlægsaktiver i alt		48.409.210	49.057.306
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.317	17.409
Andre tilgodehavender		75.035	74.495
Tilgodehavender i alt		76.352	91.904
Likvide beholdninger		325.390	49.261
Omsætningsaktiver i alt		401.742	141.165
Aktiver i alt		48.810.952	49.198.471

Balance 30. juni 2020

Passiver

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Registreret kapital mv.		4.000.000	4.000.000
Overført resultat		2.997.456	2.751.067
Forslag til udbytte		0	39.000
Egenkapital i alt		6.997.456	6.790.067
Hensættelse til udskudt skat		81.300	53.900
Hensatte forpligtelser i alt		81.300	53.900
Gæld til realkreditinstitutter		28.888.506	30.431.164
Ansvarlig lånekapital		4.000.000	8.000.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt		32.888.506	38.431.164
Gæld til realkreditinstitutter		1.500.000	1.350.000
Skyldig selskabsskat		3.140	4.374
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		7.340.550	2.568.966
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		8.843.690	3.923.340
Gældsforpligtelser i alt		41.732.196	42.354.504
Passiver i alt		48.810.952	49.198.471

Noter

1. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2019/20
Gennemsnitligt antal ansatte	1