



## Estate Invest Byg ApS

Søfrydvej 10  
3300 Frederiksværk  
CVR-nr. 29 42 97 23

### Årsrapport 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt af  
generalforsamlingen den 6. juni 2016

Peter Nielsen

dirigent

## **Indhold**

<b>Påtegninger</b>	<b>2</b>
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>5</b>
Selskabsoplysninger	5
Beretning	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015</b>	<b>7</b>
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

## **Påtegninger**

### **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Estate Invest Byg ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

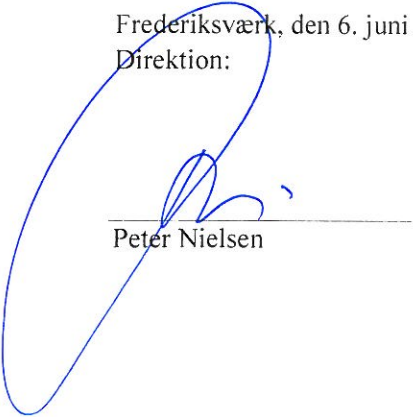
Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksværk, den 6. juni 2016

Direktion:



Peter Nielsen

## **Påtegninger**

### **Den uafhængige revisors erklæringer**

#### **Til kapitalejerne i Estate Invest Byg ApS**

##### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Estate Invest Byg ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

##### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

##### **Revisors ansvar**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens 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 virksomhedens 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.

## **Påtegninger**

### **Den uafhængige revisors erklæringer**


#### **Konklusion**

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

#### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Frederikssund, den 6. juni 2016  
**Lyng Pedersen & Gøttsche ApS**  
Statsautoriserede Revisorer  
CVR-nr. 33 16 72 88



Niels Lyng Pedersen  
statsautoriseret revisor

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabsoplysninger**

Estate Invest Byg ApS  
Søfrydvej 10  
3300 Frederiksværk

CVR nr.: 29 42 97 23  
Stiftet: 31. marts 2006  
Hjemstedskommune: Halsnæs  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december 2015

### **Direktion**

Peter Nielsen

### **Revision**

Lynge Pedersen & Gøttsche ApS  
Statsautoriserede Revisorer  
Torvet 6  
3600 Frederikssund

### **Generalforsamling**

Ordinær generalforsamling afholdes 6. juni 2016.

## **Ledelsesberetning**

### **Beretning**

#### **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter er investering i og udlejning af fast ejendom.

#### **Usikkerhed ved indregning eller måling**

Måling af investeringsejendomme til dagsværdi foretages med udgangspunkt i en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Modellen er baseret på budgetteret indtjening på den enkelte ejendom, ligesom den indeholder andre elementer, der er baseret på ledelsens skøn over aktuelle markedsforhold, herunder fastsættelse af afkastprocent. Måling af investeringsejendomme er som følge heraf behæftet med naturlig usikkerhed.

#### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat udgør et overskud på 2.035.769 kr., hvilket er tilfredsstillende.

#### **Betydningsfulde hændelser efter balancedagen**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentlig vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

#### **Den forventede udvikling**

Søsterselskabet Estate Invest A/S har ydet tilsagn om finansiel støtte til selskabet frem til den 1. januar 2017 i det omfang og den takt, som det måtte være nødvendigt for, at selskabets sædvanlige drift kan opretholdes, og selskabet fortsat kan afvikle sine forpligtelser i takt med, de forfalder.

Årsrapporten er på baggrund af ovennævnte aflagt under forudsætning af forsat drift.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Estate Invest Byg ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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 gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Indtægter fra udlejning af ejendommen medtages i det år, hvor udlejningen har fundet sted.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, tab på debitorer m.v.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld.



## **Årsregnskab 1. januar - 31. december**

### **Anvendt regnskabspraksis**

#### **Skat af årets resultat**

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets skattepligtige indkomst samt årets regulering af udskudt skat.

### **Balance**

#### **Investeringsejendomme**

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

Ejendommenes dagsværdi vurderes på baggrund af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor afkastet fastsættes på baggrund af udviklingen i markedsforholdene for den pågældende ejendomstype, dels erfaringer med salg og dels ændringer i - og vurderinger af - den enkelte ejendoms forhold. Der anvendes ikke uafhængige vurderingsmænd ved vurdering af dagsværdierne.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

#### **Handelsejendomme**

Handelsejendomme måles til amortiseret kostpris eller nettorealisationseværdi, hvis denne er lavere.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser.

## **Årsregnskab 1. januar - 31. december**

### **Anvendt regnskabspraksis**

#### **Skyldig skat og udskudt skat**

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet P. Nielsen Holding ApS.

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

#### **Gældsforpligtelser**

Gæld til realkredit- og finansieringsinstitutter måles ved første indregning til dagsværdien af det modtagne vederlag. Efter første indregning måles gæld til real- og finansieringsinstitutter til dagsværdi ligesom investeringsejendomme.

Ændring af dagsværdi af de finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af forpligtelser forbundet til investeringsejendomme".

Gældsforpligtelser i øvrigt måles til nettorealiseringsværdi.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Resultatopgørelse

	Note	2015	2014
			tkr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		2.369.500	2.517
Værdiregulering af investeringsejendomme		1.255.786	-1.709
Værdiregulering af forpligtelser forbundet til investeringsejendomme		-25.673	32
Finansielle indtægter	1	303	1
Finansielle omkostninger	2	-1.208.197	-1.460
<b>Ordinært resultat før skat</b>		2.391.719	-619
Skat af årets resultat	3	-355.950	106
<b>Årets resultat</b>		<u>2.035.769</u>	<u>-513</u>

### Forslag til resultatfordeling

Overført til næste år	<u>2.035.769</u>
Disponeret i alt	<u>2.035.769</u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

	Note	2015	2014
			tkr.
<b>AKTIVER</b>			
<b>Anlægsaktiver:</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4		
Investeringsejendomme		40.127.930	37.883
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>40.127.930</u>	<u>37.883</u>
<b>Omsætningsaktiver:</b>			
<b>Varebeholdninger</b>			
Handelsejendomme		6.166.519	6.167
		<u>6.166.519</u>	<u>6.167</u>
<b>Tilgodehavender</b>			
Andre tilgodehavender		773.269	773
		<u>773.269</u>	<u>773</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		547.098	579
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>7.486.886</u>	<u>7.519</u>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<u>47.614.816</u>	<u>45.402</u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

	Note	2015	2014
			tkr.
<b>PASSIVER</b>			
<b>Egenkapital:</b>			
Anpartskapital		125.000	125
Overført resultat		4.993.831	2.958
<b>Egenkapital i alt</b>	5	<u>5.118.831</u>	<u>3.083</u>
<b>Hensatte forpligtelser:</b>			
Hensættelse til udskudt skat		1.634.992	1.219
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<u>1.634.992</u>	<u>1.219</u>
<b>Gældsforpligtelser:</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld		22.476.842	22.957
Bankgæld		1.368.669	1.509
	6	<u>23.845.511</u>	<u>24.466</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Kortfristet del af langfristet gæld	6	536.293	574
Bankgæld		6.976.619	7.055
Leverandører af varer og tjenesteydelser		34.389	57
Gæld til tilknyttede virksomheder		6.003.365	6.352
Anden gæld		3.464.816	2.596
		<u>17.015.482</u>	<u>16.634</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<u>40.860.993</u>	<u>41.100</u>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<u>47.614.816</u>	<u>45.402</u>
Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Forhold der er betydelige for årsregnskabet	9		

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
		tkr.
<b>1 Finansielle indtægter</b>		
Andre renteindtægter og lignende indtægter	303	1
<b>Finansielle indtægter</b>	<u>303</u>	<u>1</u>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger, valutakurstab og lignende omkostninger	956.011	1.203
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	252.186	257
<b>Finansielle omkostninger</b>	<u>1.208.197</u>	<u>1.460</u>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Den beregnede skat af ordinært resultat er sammensat således:		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	-59.786	-42
Årets regulering af udskudt skat	415.736	-64
<b>Skat af årets resultat</b>	<u>355.950</u>	<u>-106</u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 4 Materielle anlægsaktiver

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2015	31.589.867
Tilgang i årets løb	989.318
Kostpris 31. december 2015	<u>32.579.185</u>
Akkumuleret regulering til dagsværdi af materielle anlægsaktiver, primo	6.292.959
Regulering til dagsværdi af materielle anlægsaktiver	<u>1.255.786</u>
Akkumuleret regulering til dagsværdi af materielle anlægsaktiver, ultimo	<u>7.548.745</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>	<u><u>40.127.930</u></u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 5 Egenkapital

	Anparts- kapital	Overført resultat	Udbytte for regnskabs- året	I alt
Saldo 1. januar 2015	125.000	2.958.062	0	3.083.062
Årets resultat		2.035.769		2.035.769
<b>Saldo 31. december 2015</b>	<b>125.000</b>	<b>4.993.831</b>	<b>0</b>	<b>5.118.831</b>

Der er ikke sket ændringer i selskabskapitalen de seneste 5 år.

#### 6 Langfristede gældsforpligtelser

	1. januar 2015	31. december 2015	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld	23.530.677	22.942.779	465.937	20.159.480
Bankgæld	1.509.381	1.439.025	70.356	1.087.245
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>25.040.058</b>	<b>24.381.804</b>	<b>536.293</b>	<b>21.246.725</b>



## **Årsregnskab 1. januar - 31. december**

### **Noter**

**7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.**

**Sambeskatning**

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst m.v.

**8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Udover den tinglyste prioritetsgæld er der udstedt ejerpantebreve i selskabets ejendomme til sikkerhed for selskabets og koncernforbundne selskabers engagement med pengeinstitutter.

Selskabet har stillet garantier via pengeinstitut overfor realkreditinstitutter mv.

**9 Forhold der er betydelige for årsregnskabet**

Der henvises til ledelsesberetningen, hvori der redegøres for ledelsen aflægges årsrapporten under forudsætning af fortsat drift.