



Estate Invest Erhverv ApS

Søfrydvej 10
3300 Frederiksværk
CVR-nr. 30 83 54 68

Årsrapport 2015

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


Peter Nielsen

dirigent

Indhold

Påtegninger	2
Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Selskabsoplysninger	5
Beretning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	7
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Påtegninger

Ledelsespåtegning

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

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Estate Invest Erhverv 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

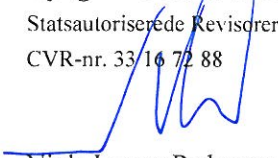
Konklusion

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 & Gøttche ApS
Statsautoriserede Revisorer
CVR-nr. 33 16 72 88


Niels Lyng Pedersen
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger

Estate Invest Erhverv ApS
Søfrydvej 10
3300 Frederiksværk

CVR nr.: 30 83 54 68
Stiftet: 25. september 2007
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 at købe udlejningsejendomme samt udleje disse.

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 1.021.986 kr., hvilket er tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser efter balancedagen

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

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Estate Invest Erhverv 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, lokaler, tab på debitorer m.v.

Finansielle poster

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

Skat af årets resultat

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

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Anvendt regnskabspraksis

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 ejendoms type, 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".

Tilgodehavender

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

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

Egenkapital – udbytte

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

Skyldig skat og udskudt skat

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%.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter værdiansættes første gang i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i henholdsvis andre tilgodehavender og anden gæld.

Ændringer i dagsværdi af afledte finansielle instrumenter, der anvendes til afdækning af renterisiko, indregnes i resultatopgørelsen, tilsvarende måling af investeringsejendomme.

Denne metode er blandt andet valgt for at tilvejebringe en indregningsoverensstemmelse mellem aktiver og forpligtelser, idet der efter virksomhedens opfattelse kan være visse økonomiske sammenhænge mellem nogle af de væsentlige faktorer, der bestemmer dagsværdien for en investeringsejendom og dagsværdien af tilknyttede finansielle gældsforpligtelser.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

	Note	2015	2014
			tkr.
Bruttofortjeneste		2.898.749	2.495
Personaleomkostninger	1	-802.896	-790
Resultat af primær drift		2.095.853	1.705
Værdiregulering af investeringsejendomme		252.375	-1.390
Værdiregulering af forpligtelser forbundet til investeringsejendomme		13.814	-359
Finansielle indtægter	2	248.909	0
Finansielle omkostninger	3	-1.440.435	-2.181
Ordinært resultat før skat		1.170.516	-2.225
Skat af årets resultat	4	-148.530	613
Årets resultat		<u>1.021.986</u>	<u>-1.612</u>

Forslag til resultatfordeling

Afsat udbytte	250.000
Overført til næste år	771.986
Disponeret i alt	<u>1.021.986</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

	Note	2015	2014
			tkr.
AKTIVER			
Anlægsaktiver:			
Materielle anlægsaktiver	4		
Investeringsejendomme		44.058.336	43.480
Anlægsaktiver i alt		<u>44.058.336</u>	<u>43.480</u>
Omsætningsaktiver:			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender		624.747	735
		<u>624.747</u>	<u>735</u>
Likvide beholdninger		30.157	1
Omsætningsaktiver i alt		<u>654.904</u>	<u>736</u>
AKTIVER I ALT		<u>44.713.240</u>	<u>44.216</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

	Note	2015	2014
			tkr.
PASSIVER			
Egenkapital:			
Anpartskapital		125.000	125
Overført resultat		7.002.540	6.231
Foreslået udbytte for regnskabsåret		250.000	200
Egenkapital i alt	5	<u>7.377.540</u>	<u>6.556</u>
Hensatte forpligtelser:			
Hensættelse til udskudt skat		1.819.852	1.747
Hensatte forpligtelser i alt		<u>1.819.852</u>	<u>1.747</u>
Gældsforpligtelser:			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld		26.752.641	27.303
	6	<u>26.752.641</u>	<u>27.303</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kortfristet del af langfristet gæld	6	535.082	529
Bankgæld		0	266
Leverandører af varer og tjenesteydelser		29.871	165
Selskabsskat		9.973	0
Anden gæld		8.188.281	7.650
		<u>8.763.207</u>	<u>8.610</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>35.515.848</u>	<u>35.913</u>
PASSIVER I ALT		<u>44.713.240</u>	<u>44.216</u>
Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
		tkr.
1 Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	783.292	771
Omkostninger til social sikring	19.604	19
Personaleomkostninger	<u>802.896</u>	<u>790</u>
2 Finansielle indtægter		
Andre renteindtægter og lignende indtægter	248.909	0
Finansielle indtægter	<u>248.909</u>	<u>0</u>
3 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger, valutakurstab og lignende omkostninger	1.440.435	2.181
Finansielle omkostninger	<u>1.440.435</u>	<u>2.181</u>
4 Skat af årets resultat		
Den beregnede skat af ordinært resultat er sammensat således:		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	77.973	0
Årets regulering af udskudt skat	73.008	-619
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-2.451	6
Skat af årets resultat	<u>148.530</u>	<u>-613</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

4 Materielle anlægsaktiver

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2015	35.803.753
Tilgang i årets løb	326.144
Kostpris 31. december 2015	<u>36.129.897</u>
Opskrivninger 1. januar 2015	7.676.064
Årets opskrivninger	252.375
Opskrivninger 31. december 2015	<u>7.928.439</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u><u>44.058.336</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	6.230.554	200.000	6.555.554
Udbetalt udbytte			-200.000	-200.000
Årets resultat		1.021.986		1.021.986
Foreslået udbytte for året		-250.000	250.000	0
Saldo 31. december 2015	125.000	7.002.540	250.000	7.377.540

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	27.831.395	27.287.723	535.082	23.504.869
Langfristede gældsforpligtelser	27.831.395	27.287.723	535.082	23.504.869

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Der foreligger ingen eventualposter m.v.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Udover den tinglyste prioritetsgæld er der stillet garantier via pengeinstitut overfor realkreditinstitutter samt udstedt ejerpantebrev på i alt 1.000 tkr., som ligger til sikkerhed for søsterselskabets engagement med pengeinstitut.