

## Estate Invest A/S

Søfrydvej 10  
3300 Frederiksværk  
CVR-nr. 33 74 65 71

## 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	11
Balance	12
Noter	14

## Påtegninger

### Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Estate Invest A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

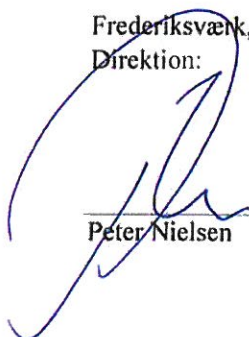
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksværk, den 6. juni 2016

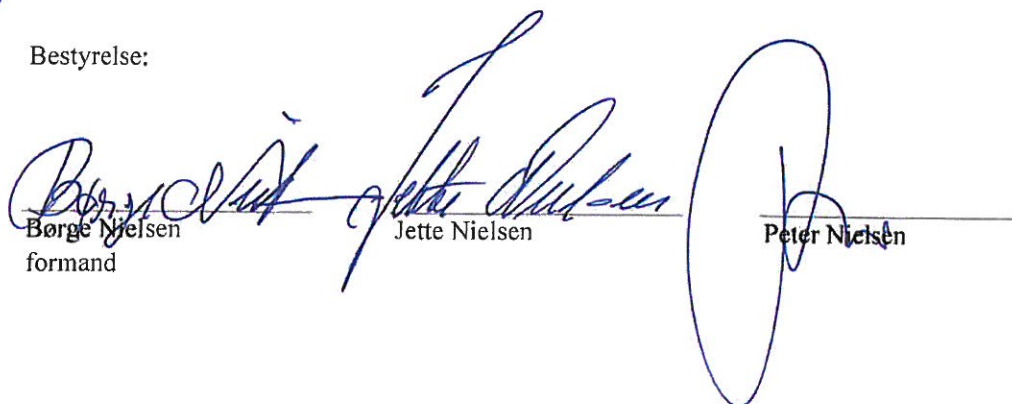
Direktion:



\_\_\_\_\_

Peter Nielsen

Bestyrelse:



\_\_\_\_\_

Børge Nielsen  
formand

Jette Nielsen

Peter Nielsen

## **Påtegninger**

### **Den uafhængige revisors erklæringer**

#### **Til kapitalejerne i Estate Invest A/S**

##### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Estate Invest A/S 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

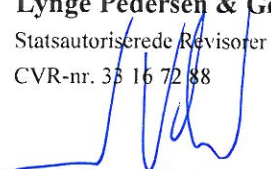
#### Konklusion

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  
**Lynge Pedersen & Gøtttsche ApS**  
Statsautoriserede Revisorer  
CVR-nr. 33 16 72 88

  
Niels Lynge Pedersen  
statsautoriseret revisor

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabsoplysninger**

Estate Invest A/S  
Søfrydvej 10  
3300 Frederiksværk

CVR nr.: 33 74 65 71  
Stiftet: 18. maj 2011  
Hjemstedskommune: Halsnæs  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december 2015

### **Bestyrelse**

Børge Nielsen, formand  
Jette Nielsen  
Peter Nielsen

### **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 fast ejendom med henblik på udlejning, videresalg og dermed beslægtet virksomhed.

#### **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 19.272.708 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 A/S 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.

Indtægter fra salg af handelsejendomme indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

### Andre eksterne omkostninger

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



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Anvendt regnskabspraksis

#### Finansielle poster

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

#### 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. I enkelte tilfælde anvendes ekstern mæglervurdering.

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

#### Andre materielle anlægsaktiver

Driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Indretning af lejede lokaler	5 år
Driftsmateriel og inventar	3-5 år

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

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

### **Anvendt regnskabspraksis**

#### **Værdiforringelse af aktiver**

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

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

#### **Finansielle anlægsaktiver**

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles efter den indre værdis metode.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder bindes som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra dattervirksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af årsrapporten for moderselskabet, bindes ikke på opskrivningsreserven.

#### **Handelsejendomme**

Handelsejendomme måles til kostpris eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

Overførsel fra investeringejendomme målt til dagsværdi til handelsejendomme foretages til dagsværdi på overførselsdagen.

#### **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 realiseringsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser.

#### **Værdipapirer**

Værdipapirer omfatter pantebreve, som forventes beholdt til udløb, måles til amortiseret kostpris. Ved amortiseret kostpris for disse pantebreve forstås pantebrevets resttilgodehavende optaget til en kurs, der beregnes som kursværdi (dagsværdi) ved anskaffelsen med fradrag af afdrag, og et tidsmæssigt beregnet tillæg af forskellen mellem denne og indfrielseskursen samt fradrag af nedskrivninger.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Anvendt regnskabspraksis

#### Egenkapital – reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

#### 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**

### **Anvendt regnskabspraksis**

#### **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.
<b>Bruttofortjeneste</b>		38.584.880	33.014
Personaleomkostninger	1	-5.151.967	-5.379
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver		-157.933	-227
<b>Resultat af primær drift</b>		33.274.980	27.408
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder efter skat		431.912	0
Værdiregulering af investeringsejendomme		1.060.509	15.125
Værdiregulering af forpligtelser forbundet til investeringsejendomme		-339.182	-256
Finansielle indtægter	2	5.742.994	2.756
Finansielle omkostninger	3	-17.870.217	-28.056
<b>Ordinært resultat før skat</b>		22.300.996	16.977
Skat af årets resultat	4	-3.028.288	-2.886
<b>Årets resultat</b>		19.272.708	14.091

### Forslag til resultatfordeling

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	431.912
Overført til næste år	18.840.796
Disponeret i alt	19.272.708

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

	Note	2015	2014
			tkr.
<b>AKTIVER</b>			
<b>Anlægsaktiver:</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
	5		
Investeringsejendomme		737.084.566	688.534
Indretning af lejede lokaler		0	95
Driftsmateriel og inventar		56.638	150
		<u>737.141.204</u>	<u>688.779</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>			
	6		
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		1.602.711	0
Andre værdipapirer, kapitalandele og tilgodehavender		120.000	120
		<u>1.722.711</u>	<u>120</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>738.863.915</u>	<u>688.899</u>
<b>Omsætningsaktiver:</b>			
<b>Varebeholdninger</b>			
Handelsejendomme		11.851.162	7.613
		<u>11.851.162</u>	<u>7.613</u>
<b>Tilgodehavender</b>			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		398.716	704
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		15.024.237	14.457
Andre tilgodehavender		32.763.927	17.260
		<u>48.186.880</u>	<u>32.421</u>
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		<u>13.841.581</u>	<u>15.665</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>3.457.907</u>	<u>2.991</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>77.337.530</u>	<u>58.690</u>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<u>816.201.445</u>	<u>747.589</u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

	Note	2015	2014
			tkr.
<b>PASSIVER</b>			
<b>Egenkapital:</b>			
Aktiekapital		650.268	650
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		431.912	0
Overført resultat		164.188.024	145.347
<b>Egenkapital i alt</b>	7	<b>165.270.204</b>	<b>145.997</b>
 <b>Hensatte forpligtelser:</b>			
Hensættelse til udskudt skat		30.969.256	29.948
Andre hensættelser		1.471.677	1.398
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>32.440.933</b>	<b>31.346</b>
 <b>Gældsforpligtelser:</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld		506.807.976	477.866
	8	<b>506.807.976</b>	<b>477.866</b>
 <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Kortfristet del af langfristet gæld	8	10.202.958	8.635
Bankgæld		31.484.868	27.218
Leverandører af varer og tjenesteydelser		3.054.857	2.629
Selskabsskat		2.006.749	1.166
Anden gæld		64.932.900	52.732
		<b>111.682.332</b>	<b>92.380</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>618.490.308</b>	<b>570.246</b>
 <b>PASSIVER I ALT</b>		<b>816.201.445</b>	<b>747.589</b>
Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

	2015	2014
		tkr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Gager og lønninger	5.023.337	5.250
Pensioner	0	3
Omkostninger til social sikring	128.630	126
<b>Personaleomkostninger</b>	<b>5.151.967</b>	<b>5.379</b>
 <b>2 Finansielle indtægter</b>		
Andre renteindtægter og lignende indtægter	5.152.292	2.247
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	585.802	509
Renteindtægter fra associerede virksomheder	4.900	0
<b>Finansielle indtægter</b>	<b>5.742.994</b>	<b>2.756</b>
 <b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger, valutakurstab og lignende omkostninger	17.870.217	28.056
<b>Finansielle omkostninger</b>	<b>17.870.217</b>	<b>28.056</b>
 <b>4 Skat af årets resultat</b>		
Den beregnede skat af ordinært resultat er sammensat således:		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	2.006.749	1.165
Årets regulering af udskudt skat	1.021.549	1.721
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-10	0
<b>Skat af årets resultat</b>	<b>3.028.288</b>	<b>2.886</b>



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 5 Materielle anlægsaktiver

	Investerings- ejendomme	Indretning af lokaler	Driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2015	660.541.822	473.280	677.947
Overført til handelsejendomme	-3.240.671	0	0
Overført fra handelsejendomme	50.000	0	0
Tilgang i årets løb	59.299.428	0	51.080
Afgang i årets løb	-6.951.711	0	-140.875
Kostpris 31. december 2015	<u>709.698.868</u>	<u>473.280</u>	<u>588.152</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015	0	378.624	527.972
Årets afskrivninger	0	94.656	127.981
Af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0	0	-124.439
Af- og nedskrivninger 31. december 2015	<u>0</u>	<u>473.280</u>	<u>531.514</u>
Akkumuleret regulering til dagsværdi af materielle anlægsaktiver, primo	27.991.965	0	0
Regulering til dagsværdi af materielle anlægsaktiver	353.062	0	0
Overført til handelsejendomme	-959.329	0	0
Akkumuleret regulering til dagsværdi af materielle anlægsaktiver, ultimo	<u>27.385.698</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>	<u><u>737.084.566</u></u>	<u><u>0</u></u>	<u><u>56.638</u></u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 6 Finansielle anlægsaktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder
Kostpris 1. januar 2015	0
Tilgang i årets løb	1.170.799
Kostpris 31. december 2015	<u>1.170.799</u>
Værdireguleringer 1. januar 2015	0
Andre værdireguleringer	44.709
Andel af årets resultat efter skat	387.203
Værdireguleringer 31. december 2015	<u>431.912</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>	<u><u>1.602.711</u></u>

#### Tilknyttede virksomheder

Navn og hjemsted	Ejer- andel	Selskabs- kapital	Egenkapital i alt	Resultat i alt
Tilknyttede:				
VKMA ApS, Halsnæs	100%	125.000	1.602.711	387.203

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 7 Egenkapital

	Aktiekapital	Overført resultat	Udbytte for regnskabs- året	I alt
Saldo 1. januar 2015	650.268	145.347.228	0	145.997.496
Resultat i tilknyttede virksomheder		-431.912		-431.912
Årets resultat		19.272.708		19.272.708
<b>Saldo 31. december 2015</b>	<b>650.268</b>	<b>164.188.024</b>	<b>0</b>	<b>164.838.292</b>

Aktiekapitalen består af aktier á nominelt 1.000 kr.  
 Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Der er ikke sket ændringer i selskabskapitalen siden selskabets stiftelse.

#### 8 Langfristede gældsforpligtelser

	1. januar 2015	31. december 2015	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld	486.500.866	517.010.934	10.202.958	430.558.632
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>486.500.866</b>	<b>517.010.934</b>	<b>10.202.958</b>	<b>430.558.632</b>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

##### Operational leasing

Selskabet har indgået leasingaftale med restløbetid på 53 mdr. med en samlet forpligtelse på 117 tkr.

##### Sambeskatning

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

#### 10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

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

Af de likvide beholdninger indestår 1.228 tkr. på konti hos Grundejernes Investeringsfond og 2.006 tkr. på garantikonti i pengeinstitut til sikkerhed for garantier stillet overfor realkreditinstitutter.

Værdipapirer er stillet til sikkerhed for selskabets og koncernforbundne selskabers engagement med pengeinstitutter.

Kapitalandele i VKMA ApS er stillet til sikkerhed for selskabets engagement med pengeinstitutter.

Selskabet har stillet garantier via pengeinstitut overfor realkreditinstitutter m.v.

Selskabet har ydet tilsagn om finansiel støtte til de koncernforbundne selskaber Estate Invest Udvikling ApS, Estate Invest Byg ApS, Camsa ApS og HG Invest ApS frem til den 1. januar 2017 i det omfang og den takt, som det måtte være nødvendigt for at selskabernes sædvanlige drift kan opretholdes og selskaberne fortsat kan afvikle deres forpligtelser i takt med, de forfalder.