



## Estate Invest A/S

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

# Årsrapport for 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 23. maj 2019

---

Peter Nielsen  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	13
Balance 31. december	14
Noter til årsrapporten	16

## **Ledelsespåtegning**

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Estate Invest A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksværk, den 23. maj 2019

### **Direktion**

Peter Nielsen

### **Bestyrelse**

Børge Nielsen  
formand

Jette Nielsen

Peter Nielsen

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

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

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Estate Invest A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### **Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Frederikssund, den 23. maj 2019

### **LPOG ApS**

Statsautoriserede Revisorer  
CVR-nr. 33 16 72 88

Sanne Holm  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34351

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Estate Invest A/S Søfrydvej 10 3300 Frederiksværk
	CVR-nr.: 33 74 65 71
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2018
	Stiftet: 18. maj 2011
	Hjemsted: Halsnæs
<b>Bestyrelse</b>	Børge Nielsen, formand Jette Nielsen Peter Nielsen
<b>Direktion</b>	Peter Nielsen
<b>Revision</b>	LPOG ApS Statsautoriserede Revisorer Kilde Alle 22, 3. sal 3600 Frederikssund

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at drive virksomhed med investering og udvikling af fast ejendom, administration af udlejningsejendomme og investering i pantebreve.

### **Usikkerhed ved indregning og 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. I enkelte tilfælde anvendes ekstern vurderingsmand.

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

Selskabets resultatopgørelse for 2018 udviser et overskud på kr. 51.931.378, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på kr. 227.978.043.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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



## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Estate Invest A/S for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

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. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Indtægter fra udlejning 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. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

#### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

### Andre eksterne omkostninger

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gevinst og tab på finansielle kontrakter samt amortisering af realkreditlån mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

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

	Brugstid
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år
Indretning af lejede lokaler	5 år

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

### Investeringsjendomme

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

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor ejendommens lejeindtægter fratrukket driftsomkostninger kapitaliseres med et individuelt fastsat markedsbaseret afkastkrav.

Der tages udgangspunkt i budgettet for det kommende regnskabsår, og lejeindtægterne reguleres for kendte og forventede reguleringer, så som faste indeksreguleringer og pristalsreguleringer.

Ejendommens driftsomkostninger er fastsat ud fra de foreliggende budgetter og erfaringstal for de konkrete og lignende ejendomme. Driftsomkostninger omfatter skatter og afgifter, ejendomsforsikringer, vedligeholdelse, renholdelse, grundejerforeninger og varmeregnskaber.

Administrationen fastsættes til de budgetterede og realiserede omkostninger forbundet med administration af de enkelte ejendomme ud fra budgetter og erfaringstal for ejendommene og lignende ejendomme.

Afkastkravene fastsættes af virksomhedens ledelse. Afkastkravene varierer fra år til år afhængig af markedsforholdene. Afkastkravene fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, lejernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

I enkelte tilfælde anvendes eksternt vurderingsmand.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Værdireguleringer af investeringsjendomme”.

### Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder 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 Estate Invest A/S, bindes ikke på opskrivningsreserven.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Værdiforringelse af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder 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.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### **Handelsejendomme**

Handelsejendomme måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealiseringsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Handelsejendomme omfatter ejendomme, der er opført eller anskaffet med videresalg for øje indenfor en kortere årrække. Handelsejendomme omfatter ikke ejendomme under ombygning, idet disse klassificeres som projektejendomme.

Handelsejendomme værdiansættes til kostpris. Kostprisen omfatter kostprisen for grund og bygninger, omkostninger direkte tilknyttet til anskaffelsen samt andre omkostninger, der kan henføres til erhvervelsen. Omkostninger tilknyttet erhvervelsen omfatter blandt andet honorar til mægler, valuar, advokat samt honorarer til tekniske vurderinger af ejendomme udført af ingeniører m.fl. Endvidere indgår tinglysningsomkostninger i forbindelse med købet. Efterfølgende forøges kostprisen med eventuelle omkostninger, som forbedrer ejendommenes værdi, når denne kan opgøres pålideligt.

Handelsejendomme nedskrives til nettorealiseringsværdien, hvor denne er lavere end kostprisen. Nedskrivning af handelsejendomme til nettorealiseringsværdi føres over resultatopgørelsen.

En handelsejendom kan reklassificeres til investeringsejendomme eller projektejendomme, såfremt ledelsen træffer beslutning herom, og når det enten ikke længere er hensigten at afhænde ejendommen indenfor en kortere årrække, eller når ejendommen i væsentligt omfang undergår opgørelse, ombygning og/eller renovering. Overførsel fra handelsejendom til investeringsejendom sker til dagsværdi på overførselsdagen. Overførsel fra handelsejendom til projektejendom sker til kostprisen eller nettorealiseringsværdien, hvor denne er lavere.

## Anvendt regnskabspraksis

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### Værdipapirer

Værdipapirer omfatter pantebreve 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.

### Egenkapital

#### Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i selskabets årsregnskab omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder i forhold til kostpris.

### Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### Selskabsskat 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 opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### **Afledte finansielle instrumenter**

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

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen. Resulterer den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet i egenkapitalen, til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som tidligere er indregnet i egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2018 kr.	2017 t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>50.319.267</b>	<b>44.425</b>
Personaleomkostninger	1	-6.777.734	-5.836
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-108.875	-54
Andre driftsomkostninger		0	-28
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>43.432.658</b>	<b>38.507</b>
Værdireguleringer af investeringsejendomme		45.385.118	24.085
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>88.817.776</b>	<b>62.592</b>
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		591.183	2.730
Finansielle indtægter	2	1.536.753	7.223
Finansielle omkostninger	3	-18.533.099	-17.715
<b>Resultat før skat</b>		<b>72.412.613</b>	<b>54.830</b>
Skat af årets resultat	4	-20.481.235	-13.372
<b>Årets resultat</b>		<b>51.931.378</b>	<b>41.458</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ekstraordinært udbytte		0	36.064
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		591.183	2.730
Overført resultat		51.340.195	2.664
		<b>51.931.378</b>	<b>41.458</b>

## Balance 31. december

	Note	2018 kr.	2017 t.kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	5	900.307.528	834.565
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	6	572.813	223
Indretning af lejede lokaler	6	0	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>900.880.341</b>	<b>834.788</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	7	5.052.865	4.462
Deposita		120.000	120
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>5.172.865</b>	<b>4.582</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>906.053.206</b>	<b>839.370</b>
Handelsejendomme		4.229.277	113
<b>Handelsejendomme</b>		<b>4.229.277</b>	<b>113</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		2.336.354	739
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		6.425.088	5.549
Andre tilgodehavender		21.185.018	27.668
<b>Tilgodehavender</b>		<b>29.946.460</b>	<b>33.956</b>
Værdipapirer		5.771.050	3.310
<b>Værdipapirer</b>		<b>5.771.050</b>	<b>3.310</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>10.677.449</b>	<b>11.105</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>50.624.236</b>	<b>48.484</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>956.677.442</b>	<b>887.854</b>



## Balance 31. december

	Note	2018 kr.	2017 t.kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		650.268	650
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		3.882.066	3.291
Overført resultat		223.445.709	172.105
<b>Egenkapital</b>	8	<b>227.978.043</b>	<b>176.046</b>
Hensættelse til udskudt skat		46.246.642	34.803
Andre hensættelser		3.333.524	3.229
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>49.580.166</b>	<b>38.032</b>
Bankgæld		5.712.250	6.043
Gæld til realkreditinstitutter		527.655.760	556.854
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	9	<b>533.368.010</b>	<b>562.897</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	9	27.160.634	22.565
Bankgæld		41.231.592	20.716
Leverandører af varer og tjenesteydelser		4.383.376	2.583
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.970.901	3.485
Selskabsskat		9.037.354	7.158
Anden gæld		41.284.957	36.520
Deposita		18.682.409	17.852
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>145.751.223</b>	<b>110.879</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>679.119.233</b>	<b>673.776</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>956.677.442</b>	<b>887.854</b>
Eventualposter mv.	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		

## Noter

	2018	2017
	kr.	t.kr.
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Lønninger	6.614.680	5.677
Pensioner	5.038	12
Andre omkostninger til social sikring	158.016	147
	<u><b>6.777.734</b></u>	<u><b>5.836</b></u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>17</u>	<u>14</u>
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	226.098	241
Andre finansielle indtægter	1.310.655	6.982
	<u><b>1.536.753</b></u>	<u><b>7.223</b></u>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	183.804	103
Andre finansielle omkostninger	18.349.295	17.612
	<u><b>18.533.099</b></u>	<u><b>17.715</b></u>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	9.037.354	7.158
Årets udskudte skat	11.443.881	6.214
	<u><b>20.481.235</b></u>	<u><b>13.372</b></u>

## Noter

### 5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2018	804.854.236
Tilgang i årets løb	96.202.317
Afgang i årets løb	-50.221.479
Overførsler i årets løb	-3.416.779
Kostpris 31. december 2018	<u>847.418.295</u>
Værdireguleringer 1. januar 2018	29.708.364
Årets værdireguleringer	35.611.364
Tilbageførte værdireguleringer ved afgang	-11.730.854
Overførsler i årets løb	-699.641
Værdireguleringer 31. december 2018	<u>52.889.233</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018</b>	<b><u><u>900.307.528</u></u></b>

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdivurderinger baseret på afkastkravsregninger er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 4% - 10%. Det samlede gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 6%.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,50%	Basis	0,50 %
	kr.	kr.	kr.
Afkastprocent	<u>5,50</u>	<u>6,00</u>	<u>6,50</u>
Dagsværdi	<u>982.153.667</u>	<u>900.307.528</u>	<u>831.053.103</u>
Ændring i dagsværdi	<u>81.846.139</u>	<u>0</u>	<u>-69.254.425</u>

<b>Interval for anvendte afkastprocenter</b>	<b>Andel af portefølje</b>
Afkastprocent: Over 7,01 % til 9,00 %	0,9 %
Afkastprocent: Over 5,00 % til 7,00 %	75,9 %
Afkastprocent: Over 3,00 % til 4,99 %	23,2 %
<b>Samlet for porteføljen</b>	<b>100 %</b>

## Noter

### 6 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Indretning af lejede lokaler
Kostpris 1. januar 2018	520.309	473.280
Tilgang i årets løb	459.232	0
Kostpris 31. december 2018	979.541	473.280
Af- og nedskrivninger 1. januar 2018	297.853	473.280
Årets afskrivninger	108.875	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2018	406.728	473.280
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018</b>	<b>572.813</b>	<b>0</b>

### 7 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

	2018 kr.	2017 t.kr.
Kostpris 1. januar 2018	1.170.799	1.171
Kostpris 31. december 2018	1.170.799	1.171
Værdireguleringer 1. januar 2018	3.290.883	561
Årets resultat	591.183	2.730
Værdireguleringer 31. december 2018	3.882.066	3.291
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018</b>	<b>5.052.865</b>	<b>4.462</b>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Estate Invest 2015 ApS	Halsnæs	100%	5.052.865	591.183

## Noter

### 8 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Reserve for nettopskriv- ning efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2018	650.268	3.290.883	172.105.514	176.046.665
Årets resultat	0	591.183	51.340.195	51.931.378
<b>Egenkapital 31. december 2018</b>	<b>650.268</b>	<b>3.882.066</b>	<b>223.445.709</b>	<b>227.978.043</b>

### 9 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2018	Gæld 31. december 2018	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Bankgæld	7.216.745	7.319.085	1.606.835	2.520.438
Gæld til realkreditinstitutter	578.245.657	553.209.559	25.553.799	407.810.968
	<b>585.462.402</b>	<b>560.528.644</b>	<b>27.160.634</b>	<b>410.331.406</b>

## Noter

### 10 Eventualposter mv.

#### Samebskatning

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

#### Operationel leasing

Selskabet har indgået operationelle leje- og leasingaftaler for følgende beløb:

Selskabet har indgået leasingaftaler med restløbetid på op til 51 mdr. med en samlet forpligtelse på 955 tkr.

### 11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på 553.210 tkr., er der givet pant i investeringsejendomme og handelsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 844.716 tkr.

Udover den tinglyste prioritetsgæld har selskabet udstedt ejerpantebreve for i alt 212.710 tkr. i en del af ovenstående investeringsejendomme og handelsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 557.733 tkr. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for selskabets, associerede og tilknyttede virksomheders samt tredjemands engagement med pengeinstitutter.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 15.347 tkr., der giver pant i investeringsejendomme og handelsejendomme, hvis regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2018 udgør 36.635 tkr. Ejerpantebrevene er ikke belånt eller stillet til sikkerhed.

Af de likvide beholdninger indestår 2.813 tkr. på konti hos Grundejernes Investeringsfond, 4.992 tkr. på garantikonti i pengeinstitut til sikkerhed for garantier stillet overfor realkreditinstitutter samt 2.734 tkr. på deponeringskonti til sikkerhed for ejendomshandler.

Værdipapirer hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 4.901 tkr., er stillet til sikkerhed for selskabets engagement med pengeinstitutter.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder 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 og Camsa ApS frem til den 1. januar 2020 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.

# Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Børge Nielsen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-429487451741

IP: 185.157.xxx.xxx

2019-05-23 11:43:02Z

NEM ID 

## Jette Nielsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-894168990924

IP: 185.157.xxx.xxx

2019-05-23 11:49:27Z

NEM ID 

## Peter Nielsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-948827900628

IP: 185.157.xxx.xxx

2019-05-23 11:55:08Z

NEM ID 

## Peter Nielsen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-948827900628

IP: 185.157.xxx.xxx

2019-05-23 11:55:08Z

NEM ID 

## Sanne Holm 33167288

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:33167288-RID:1294124398122

IP: 217.116.xxx.xxx

2019-05-23 11:56:39Z

NEM ID 

## Peter Nielsen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-948827900628

IP: 185.157.xxx.xxx

2019-05-23 12:17:40Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: D7A4C-FBDHH-GUY55-Q45KC-DEOQ0-EP5FE

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>