



Estate Invest A/S

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

Årsrapport for 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. maj 2017

Peter Nielsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
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 2016 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 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksværk, den 31. maj 2017

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 2016, 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

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:

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 vidende 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 31. maj 2017

Lynge Pedersen & Gøtttsche ApS

Statsautoriserede Revisorer
CVR-nr. 33 16 72 88

Sanne Holm
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Estate Invest A/S Søfrydvej 10 3300 Frederiksværk
	CVR-nr.: 33 74 65 71
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
	Stiftet: 18. maj 2011
	Hjemsted: Halsnæs
Bestyrelse	Børge Nielsen, formand Jette Nielsen Peter Nielsen
Direktion	Peter Nielsen
Revision	Lynge Pedersen & Gøttsche ApS Statsautoriserede Revisorer Torvet 6 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 2016 udviser et overskud på kr. 5.382.235, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på kr. 170.652.439.

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 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Den til investeringsejendommene tilknyttede gæld var tidligere indregnet og målt til dagsværdi med indregning af årets værdiregulering over resultatopgørelsen. Praksis ændres til at gæld vedrørende investeringsejendomme fremover måles til amortiseret kostpris.

Årsagen til praksisændringen er en ændring i årsregnskabsloven vedtaget i 2015, hvorefter det ikke længere er muligt at indregne gæld vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi.

Dagsværdi af gæld fra sidste regnskabsår er anvendt som ny kostpris i indeværende år og sammenligningstal vedrørende praksisændringen er ikke tilpasset, da overgangsbestemmelsen, jf. bekendtgørelse nr. 1849 af 15. december 2015 § 1 er anvendt.

Den akkumulerede virkning af praksisændringen udgør:

- Årets resultat før skat forøges med 4.005 tkr.
- Årets resultat efter skat forøges med 3.124 tkr.
- Egenkapitalen forøges med 3.124 tkr.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis 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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 eksterne omkostninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

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

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

Produktionsanlæg og maskiner samt 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

Anvendt regnskabspraksis

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

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 ejendommenes 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.

Ejendommenes 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, ejendommenes 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 og associerede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder 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 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 Estate Invest A/S, bindes ikke på opskrivningsreserven.

Anvendt regnskabspraksis

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder 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 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 indgåringssomkostninger i forbindelse med købet. Efterfølgende forøges kostprisen med eventuelle omkostninger, som forbedrer ejendommenes værdi, når denne kan opgøres pålideligt.

Handelsejendomme behandles regnskabsmæssigt som materielle anlægsaktiver, idet salget forventes at tiltrække sig over en årrække. Handelsejendomme nedskrives til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere end kostprisen. Nedskrivning af handelsejendomme til genindvindingsværdi 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 projektejendom sker til dagsværdi på overførelsesdagen. Overførsel fra handelsejendom til projektejendom sker til kostprisen eller nettorealiseringsværdien, hvor denne er lavere.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

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.

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 og associerede virksomheder i forhold til kostpris.

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 aktivets 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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

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 under egenkapitalen, til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som 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

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> t.kr.
Bruttofortjeneste		42.525.442	38.651
Personaleomkostninger	1	-5.318.913	-5.152
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-36.575	-223
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		37.169.954	33.276
Værdireguleringer af investeringsejendomme		-15.020.988	721
Resultat før finansielle poster		22.148.966	33.997
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		128.597	432
Finansielle indtægter	2	3.298.822	5.742
Finansielle omkostninger	3	-19.531.657	-17.869
Resultat før skat		6.044.728	22.302
Skat af årets resultat	4	-662.493	-3.029
Årets resultat		<u>5.382.235</u>	<u>19.273</u>
Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		128.597	432
Overført resultat		5.253.638	18.841
		<u>5.382.235</u>	<u>19.273</u>

Balance 31. december

	Note	2016 kr.	2015 t.kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	5	820.696.788	737.088
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	6	133.331	55
Indretning af lejede lokaler	6	0	0
Materielle anlægsaktiver		820.830.119	737.143
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	7	1.731.308	1.603
Deposita		120.000	120
Finansielle anlægsaktiver		1.851.308	1.723
Anlægsaktiver i alt		822.681.427	738.866
Handelsejendomme		2.680.801	11.851
Handelsejendomme		2.680.801	11.851
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		339.751	399
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		13.723.231	15.024
Andre tilgodehavender		19.759.092	32.762
Tilgodehavender		33.822.074	48.185
Værdipapirer		12.775.242	13.842
Værdipapirer		12.775.242	13.842
Likvide beholdninger		6.356.045	3.459
Omsætningsaktiver i alt		55.634.162	77.337
Aktiver i alt		878.315.589	816.203

Balance 31. december

	Note	2016 kr.	2015 t.kr.
Passiver			
Selskabskapital		650.268	650
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		560.509	432
Overført resultat		<u>169.441.662</u>	<u>164.189</u>
Egenkapital	8	<u>170.652.439</u>	<u>165.271</u>
Hensættelse til udskudt skat		28.588.499	30.969
Andre hensættelser		<u>2.952.229</u>	<u>1.472</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>31.540.728</u>	<u>32.441</u>
Bankgæld		5.025.569	0
Gæld til realkreditinstitutter		<u>570.235.409</u>	<u>506.808</u>
Langfristede gældsforpligtelser	9	<u>575.260.978</u>	<u>506.808</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	9	15.790.931	10.203
Bankgæld		17.653.482	31.484
Leverandører af varer og tjenesteydelser		3.226.072	3.055
Gæld til tilknyttede virksomheder		848.006	0
Selskabsskat		3.043.250	2.007
Anden gæld		<u>60.299.703</u>	<u>64.934</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>100.861.444</u>	<u>111.683</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>676.122.422</u>	<u>618.491</u>
Passiver i alt		<u>878.315.589</u>	<u>816.203</u>
Eventualposter m.v.	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		

Noter til årsrapporten

	2016	2015
	kr.	t.kr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	5.195.879	5.023
Andre omkostninger til social sikring	123.034	129
	5.318.913	5.152
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	13	12
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	540.180	590
Andre finansielle indtægter	2.758.642	5.152
	3.298.822	5.742
3 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	47.833	0
Andre finansielle omkostninger	19.483.824	17.869
	19.531.657	17.869
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	3.043.250	2.007
Årets udskudte skat	-2.380.757	1.022
	662.493	3.029

Noter til årsrapporten

5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2016	709.698.868
Tilgang i årets løb	114.798.957
Afgang i årets løb	-15.219.549
Kostpris 31. december 2016	<u>809.278.276</u>
Værdireguleringer 1. januar 2016	27.385.697
Årets værdireguleringer	-15.967.185
Værdireguleringer 31. december 2016	<u>11.418.512</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	<u><u>820.696.788</u></u>

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved dagsværdiberegning pr. 31. december 2016 er der anvendt individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 4 % - 10 %. Det 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>905.439.400</u>	<u>820.696.788</u>	<u>766.141.031</u>
Ændring i dagsværdi	<u>84.742.612</u>	<u>0</u>	<u>-54.555.757</u>

Interval for anvendte afkastprocenter	Andel af portefølje
Afkastprocent: Over 8,00 % til 10,00 %	2,1 %
Afkastprocent: Over 6,0 % til 7,99 %	75,8 %
Afkastprocent: Over 4,00 % til 5,99 %	22,1 %
Samlet for porteføljen	100,0 %

Noter til årsrapporten

6 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Indretning af le- jede lokaler
Kostpris 1. januar 2016	588.159	473.280
Tilgang i årets løb	367.646	0
Afgang i årets løb	-563.646	0
Kostpris 31. december 2016	<u>392.159</u>	<u>473.280</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2016	531.516	473.280
Årets afskrivninger	36.575	0
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	-309.263	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2016	<u>258.828</u>	<u>473.280</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	<u>133.331</u>	<u>0</u>

Noter til årsrapporten

	2016	2015
	kr.	t.kr.
7 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2016	1.170.799	0
Tilgang i årets løb	0	1.171
Kostpris 31. december 2016	<u>1.170.799</u>	<u>1.171</u>
Værdireguleringer 1. januar 2016	431.912	0
Valutakursregulering	0	45
Årets resultat	<u>128.597</u>	<u>387</u>
Værdireguleringer 31. december 2016	<u>560.509</u>	<u>432</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	<u>1.731.308</u>	<u>1.603</u>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Estate Invest 2015 ApS	Halsnæs	100%	1.731.308	128.597

Noter til årsrapporten

8 Egenkapital

	Selskabskapital	Reserve for net- toopskrivning efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2016	650.268	431.912	164.188.024	165.270.204
Årets resultat	0	128.597	5.253.638	5.382.235
Egenkapital 31. december 2016	650.268	560.509	169.441.662	170.652.439

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

9 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2016	Gæld 31. december 2016	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Bankgæld	0	6.083.953	1.058.384	1.000.811
Gæld til realkreditinstitutter	517.010.934	584.967.956	14.732.547	460.542.318
	517.010.934	591.051.909	15.790.931	461.543.129

Noter til årsrapporten

10 Eventualposter m.v.

Sambeskatning

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

Operationel leasing

Selskabet har indgået leasingaftaler med restløbetid på 45 mdr. med en samlet forpligtelse på 1.242 tkr.

11 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 2.470 tkr. på konti hos Grundejernes Investeringsfond og 3.768 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 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 2018 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 registeret, og informationerne er listet herunder.

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

Peter Nielsen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-948827900628

IP: 94.18.240.5

2017-05-31 14:01:35Z

NEM ID 

Peter Nielsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-948827900628

IP: 94.18.240.5

2017-05-31 14:01:35Z

NEM ID 

Børge Nielsen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-429487451741

IP: 94.18.240.5

2017-05-31 14:03:20Z

NEM ID 

Jette Nielsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-894168990924

IP: 94.18.240.5

2017-05-31 14:15:58Z

NEM ID 

Sanne Holm 33167288

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Lyng Pedersen & Gøtttsche ApS

Serienummer: CVR:33167288-RID:1294124398122

IP: 93.176.65.76

2017-05-31 14:17:27Z

NEM ID 

Peter Nielsen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-948827900628

IP: 94.18.240.5

2017-05-31 14:26:53Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: SIM6Y-PAK3X-K55WH-S3IKJ-2C05S-VTFBT

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 tidsstempelt 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>. 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>