



## Estate Invest A/S

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

# Årsrapport for 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 22. juni 2020

---

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 2019 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 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksværk, den 22. juni 2020

### **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 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 22. juni 2020

### **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 2019
	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 2019 udviser et overskud på t.kr. 52.376, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på t.kr. 280.354.

Årets resultat er positivt påvirket af værdireguleringer af investeringsejendomme på t.kr. 36.355.

### **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 2019 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.

Selskabet har i henhold til årsregnskabslovens §110, stk. 1 undladt at udarbejde koncernregnskab.

### 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 ekstern 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.

### Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder, omstruktureringer mv. Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer.

### 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	2019 t.kr.	2018 t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>52.025</b>	<b>50.315</b>
Personaleomkostninger	1	-7.575	-6.777
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-149	-109
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>44.301</b>	<b>43.429</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		36.355	45.386
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>80.656</b>	<b>88.815</b>
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		312	591
Finansielle indtægter	2	706	1.536
Finansielle omkostninger	3	-23.732	-18.530
<b>Resultat før skat</b>		<b>57.942</b>	<b>72.412</b>
Skat af årets resultat	4	-5.566	-20.481
<b>Årets resultat</b>		<b>52.376</b>	<b>51.931</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		312	591
Overført resultat		52.064	51.340
		<b>52.376</b>	<b>51.931</b>

## Balance 31. december

	Note	2019 t.kr.	2018 t.kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	5	985.831	900.303
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	6	533	572
Indretning af lejede lokaler	6	0	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>986.364</b>	<b>900.875</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	7	5.365	5.053
Deposita		120	120
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>5.485</b>	<b>5.173</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>991.849</b>	<b>906.048</b>
Handelsejendomme		2.613	4.229
<b>Handelsejendomme</b>		<b>2.613</b>	<b>4.229</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		2.456	2.337
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		3.558	6.425
Andre tilgodehavender		14.942	21.186
Periodeafgrænsningsposter		58	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>21.014</b>	<b>29.948</b>
Værdipapirer		9.455	5.771
<b>Værdipapirer</b>		<b>9.455</b>	<b>5.771</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>10.839</b>	<b>10.679</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>43.921</b>	<b>50.627</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>1.035.770</b>	<b>956.675</b>



## Balance 31. december

	Note	2019 t.kr.	2018 t.kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		650	650
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		4.194	3.882
Overført resultat		275.510	223.446
<b>Egenkapital</b>	8	<b>280.354</b>	<b>227.978</b>
Hensættelse til udskudt skat		47.784	46.247
Andre hensættelser		3.744	3.334
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>51.528</b>	<b>49.581</b>
Bankgæld		3.316	5.711
Gæld til realkreditinstitutter		556.589	527.659
Anden gæld		171	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	9	<b>560.076</b>	<b>533.370</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	9	32.402	27.161
Bankgæld		27.266	41.232
Leverandører af varer og tjenesteydelser		3.760	4.383
Gæld til tilknyttede virksomheder		16.105	3.971
Selskabsskat		3.300	9.037
Anden gæld		40.025	41.279
Deposita		20.954	18.683
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>143.812</b>	<b>145.746</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>703.888</b>	<b>679.116</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>1.035.770</b>	<b>956.675</b>
Eventualforpligtelser	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		

## Noter

	2019	2018
	t.kr.	t.kr.
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Lønninger	7.375	6.614
Pensioner	0	5
Andre omkostninger til social sikring	200	158
	<u>7.575</u>	<u>6.777</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>18</u>	<u>17</u>
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	114	226
Andre finansielle indtægter	592	376
Dagsværdireguleringer af finansielle instrumenter	0	934
	<u>706</u>	<u>1.536</u>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	160	184
Andre finansielle omkostninger	17.726	18.346
Dagsværdireguleringer af finansielle instrumenter	5.846	0
	<u>23.732</u>	<u>18.530</u>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	3.304	9.037
Årets udskudte skat	1.538	11.444
Regulering af skat vedrørende tidligere år	724	0
	<u>5.566</u>	<u>20.481</u>

## Noter

### 5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2019	847.428
Tilgang i årets løb	63.251
Afgang i årets løb	-11.640
Kostpris 31. december 2019	<u>899.039</u>
Værdireguleringer 1. januar 2019	52.889
Årets værdireguleringer	35.759
Tilbageførte værdireguleringer ved afgang	-1.856
Værdireguleringer 31. december 2019	<u>86.792</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019</b>	<b><u><u>985.831</u></u></b>

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdiudvurderinger 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 %
	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Afkastprocent	<u>5,50</u>	<u>6,00</u>	<u>6,50</u>
Dagsværdi	<u>1.064.000</u>	<u>985.831</u>	<u>893.488</u>
Ændring i dagsværdi	<u>78.169</u>	<u>0</u>	<u>-92.343</u>

<b>Interval for anvendte afkastprocenter</b>	<b>Andel af portefølje</b>
Afkastprocent: Over 8,00 % til 10,00 %	1,33 %
Afkastprocent: Over 6,00 % til 7,99 %	70,30 %
Afkastprocent: Over 4,00 % til 5,99 %	28,37 %
<b>Samlet for porteføljen</b>	<b>100 %</b>

## Noter

### 6 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Indretning af lejede lokaler
Kostpris 1. januar 2019	979	749
Tilgang i årets løb	110	0
Kostpris 31. december 2019	1.089	749
Af- og nedskrivninger 1. januar 2019	407	749
Årets afskrivninger	149	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2019	556	749
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019</b>	<b>533</b>	<b>0</b>

### 7 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kostpris 1. januar 2019	1.171	1.171
Kostpris 31. december 2019	1.171	1.171
Værdireguleringer 1. januar 2019	3.882	3.291
Årets resultat	312	591
Værdireguleringer 31. december 2019	4.194	3.882
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019</b>	<b>5.365</b>	<b>5.053</b>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Estate Invest 2015 ApS	Halsnæs	100%	5.365	312

## Noter

### 8 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2019	650	3.882	223.446	227.978
Årets resultat	0	312	52.064	52.376
<b>Egenkapital 31. december 2019</b>	<b>650</b>	<b>4.194</b>	<b>275.510</b>	<b>280.354</b>

### 9 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2019	Gæld 31. december 2019	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Bankgæld	7.319	9.122	5.806	1.351
Gæld til realkreditinstitutter	553.210	583.185	26.596	436.743
Anden gæld	0	171	0	0
	<b>560.529</b>	<b>592.478</b>	<b>32.402</b>	<b>438.094</b>

## Noter

### 10 Eventualforpligtelser

#### Samebskatning

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

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

Selskabet har indgået leasingaftaler med restløbetid på op til 39 mdr. med en samlet forpligtelse på t.kr. 698.

### 11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på t.kr. 583.181, er der givet pant i investeringsejendomme og handelsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør t.kr. 911.041.

Udover den tinglyste prioritetsgæld har selskabet udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 239.177 i en del af ovenstående investeringsejendomme og handelsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør t.kr. 591.741. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for selskabets, tilknyttede virksomheders samt tredjemands engagement med pengeinstitutter.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.kr. 15.347, der giver pant i investeringsejendomme og handelsejendomme, hvis regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2019 udgør t.kr. 36.933. Ejerpantebrevene er ikke belånt eller stillet til sikkerhed.

Af de likvide beholdninger indestår t.kr. 3.000 på konti hos Grundejernes Investeringsfond og t.kr. 7.649 på garantikonti i pengeinstitut til sikkerhed for garantier stillet overfor realkreditinstitutter samt for tilknyttede virksomheders og tredjemands engagement med pengeinstitutter.

Værdipapirer hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør t.kr. 7.554, 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 stillet selvskyldnerkaution for tilknyttede virksomheders og tredjemands engagement med pengeinstitut.

# 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**

**Bestyrelsesmedlem**

Serienummer: PID:9208-2002-2-948827900628

IP: 185.157.xxx.xxx

2020-06-22 12:21:55Z

NEM ID 

**Peter Nielsen**

**Direktør**

Serienummer: PID:9208-2002-2-948827900628

IP: 185.157.xxx.xxx

2020-06-22 12:21:55Z

NEM ID 

**Jette Nielsen**

**Bestyrelsesmedlem**

Serienummer: PID:9208-2002-2-894168990924

IP: 185.157.xxx.xxx

2020-06-22 12:28:03Z

NEM ID 

**Børge Nielsen**

**Bestyrelsesformand**

Serienummer: PID:9208-2002-2-429487451741

IP: 185.157.xxx.xxx

2020-06-22 12:28:46Z

NEM ID 

**Sanne Holm Kristensen**

**Statsautoriseret revisor**

Serienummer: CVR:33167288-RID:1294124398122

IP: 217.116.xxx.xxx

2020-06-22 12:37:01Z

NEM ID 

**Peter Nielsen**

**Dirigent**

Serienummer: PID:9208-2002-2-948827900628

IP: 185.157.xxx.xxx

2020-06-22 12:48:07Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: XIXWF-YT8ZO-FIXGX-ZP4YH-LBE5Y-C5WB1

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>