

Estate Invest Udvikling ApS

Årsrapport 2014

Årsrapporten er fremlagt og godkendt af
generalforsamlingen

den 2. juni 2015

Peter Nielsen

dirigent

CVR-nr. 29 42 94 72

Indhold

Påtegninger	2
Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Selskabsoplysninger	5
Beretning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2014	7
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Påtegninger

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 for Estate Invest Udvikling ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

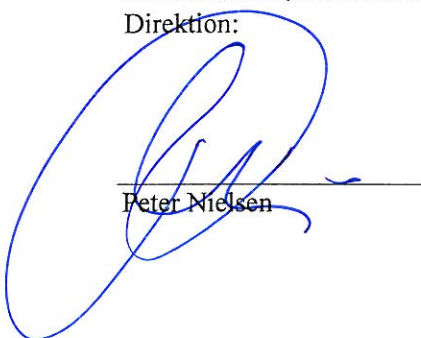
Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksværk, den 31. maj 2015

Direktion:



Peter Nielsen

Påtegninger

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Estate Invest Udvikling ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Estate Invest Udvikling ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Påtegninger

Den uafhængige revisors erklæringer

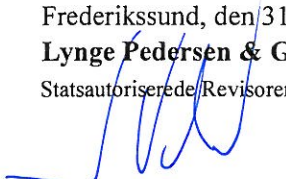
Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Frederikssund, den 31. maj 2015
Lyng Pedersen & Gøtttsche ApS
Statsautoriserede/Revisorer



Niels Lyng Pedersen
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger

Estate Invest Udvikling ApS
Søfrydvej 10
3300 Frederiksværk

CVR nr.: 29 42 94 72
Stiftet: 31. marts 2006
Hjemstedskommune: Halsnæs
Regnskabsår: 1. januar - 31. december 2014

Direktion

Peter Nielsen

Revision

Lynge Pedersen & Gøtttsche ApS
Statsautoriserede Revisorer
Torvet 6
3600 Frederikssund

Ledelsesberetning

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er investering i og udlejning af fast ejendom.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Måling af investeringsejendomme til dagsværdi foretages med udgangspunkt i en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Modellen er baseret på budgetteret indtjening på den enkelte ejendom, ligesom den indeholder andre elementer, der er baseret på ledelsens skøn over aktuelle markedsforhold, herunder fastsættelse af afkastprocent. Måling af investeringsejendomme er som følge heraf behæftet med naturlig usikkerhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et underskud på 199.271 kr., hvilket ikke er tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser efter balancedagen

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

Den forventede udvikling

Selskabets anpartskapital er tabt. Søsterselskabet Estate Invest A/S samt moderselskabet P. Nielsen Holding ApS har ydet tilsagn om finansiell støtte til selskabet frem til den 1. januar 2016 i det omfang og den takt, som det måtte være nødvendigt for, at selskabets sædvanlige drift kan opretholdes, og selskabet fortsat kan afvikle sine forpligtelser i takt med, de forfalder.

Årsrapporten er på baggrund af ovennævnte aflagt under forudsætning af forstsat drift.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Estate Invest Udvikling ApS for 2014 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske ressourcer vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Indtægter fra udlejning af ejendommen medtages i det år, hvor udlejningen har fundet sted.

Andre eksterne omkostninger

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

Finansielle poster

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

Skat af årets resultat

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

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Anvendt regnskabspraksis

Balance

Investeringsjendomme

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

Ejendommenes dagsværdi vurderes på baggrund af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor afkastet fastsættes på baggrund af udviklingen i markedsforholdene for den pågældende ejendomstype, dels erfaringer med salg og dels ændringer i - og vurderinger af - den enkelte ejendoms forhold. Der anvendes ikke uafhængige vurderingsmænd ved vurdering af dagsværdierne.

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

Handelsejendomme

Handelsejendomme måles til amortiseret kostpris eller nettorealisationseværdi, hvis denne er lavere.

Tilgodehavender

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

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

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Anvendt regnskabspraksis

Skyldig skat og udskudt skat

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet P. Nielsen Holding ApS.

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 23,5%.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkredit- og finansieringsinstitutter måles ved første indregning til dagsværdien af det modtagne vederlag. Efter første indregning måles gæld til real- og finansieringsinstitutter til dagsværdi ligesom investeringsejendomme.

Ændring af dagsværdi af de finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af forpligtelser forbundet til investeringsejendomme".

Gældsforpligtelser i øvrigt måles til nettorealiseringsværdi.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

	Note	2014	2013
			tkr.
Bruttofortjeneste		44.808	207
Værdiregulering af investeringsejendomme		-47.763	-189
Værdiregulering af forpligtelser forbundet til investeringsejendomme		72	1
Finansielle omkostninger	1	-247.632	-234
Ordinært resultat før skat		-250.515	-215
Skat af årets resultat	2	51.244	52
Årets resultat		<u>-199.271</u>	<u>-163</u>
 Forslag til resultatfordeling			
Overført til næste år		<u>-199.271</u>	
Disponeret i alt		<u>-199.271</u>	

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

	Note	2014	2013
			tkr.
AKTIVER			
Anlægsaktiver:			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendomme	3	5.385.745	5.386
		<u>5.385.745</u>	<u>5.386</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>5.385.745</u>	<u>5.386</u>
Omsætningsaktiver:			
Varebeholdninger			
Handelsejendomme		387.708	388
		<u>387.708</u>	<u>388</u>
Tilgodehavender			
Udskudt skatteaktiv		238.518	187
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		32.556	21
Andre tilgodehavender		3.236	49
		<u>274.310</u>	<u>257</u>
Likvide beholdninger		<u>994</u>	<u>5</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>663.012</u>	<u>650</u>
AKTIVER I ALT		<u>6.048.757</u>	<u>6.036</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

	Note	2014	2013
			tkr.
PASSIVER			
Egenkapital:			
Anpartskapital		125.000	125
Overført resultat		-1.180.223	-981
Egenkapital i alt	4	<u>-1.055.223</u>	<u>-856</u>
Gældsforpligtelser:			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld		2.443.561	2.444
Bankgæld		1.043.684	1.123
	5	<u>3.487.245</u>	<u>3.567</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kortfristet del af langfristet gæld	5	82.732	83
Bankgæld		240	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		27.673	20
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.405.559	3.121
Anden gæld		100.531	101
		<u>3.616.735</u>	<u>3.325</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>7.103.980</u>	<u>6.892</u>
PASSIVER I ALT		<u>6.048.757</u>	<u>6.036</u>
Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Forhold der er betydelige for årsregnskabet	8		

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

	<u>2014</u>	<u>2013</u> tkr.
1 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger, valutakurstab og lignende omkostninger	118.706	115
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	<u>128.926</u>	<u>119</u>
Finansielle omkostninger	<u><u>247.632</u></u>	<u><u>234</u></u>
2 Skat af årets resultat		
Den beregnede skat af ordinært resultat er sammensat således:		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	-108	-49
Årets regulering af udskudt skat	<u>-51.136</u>	<u>-3</u>
Skat af årets resultat	<u><u>-51.244</u></u>	<u><u>-52</u></u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

3 Materielle anlægsaktiver

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2014	5.920.101
Tilgang i årets løb	<u>47.763</u>
Kostpris 31. december 2014	<u>5.967.864</u>
Akkumuleret regulering til dagsværdi af materielle anlægsaktiver, primo	-534.356
Regulering til dagsværdi af materielle anlægsaktiver	<u>-47.763</u>
Akkumuleret regulering til dagsværdi af materielle anlægsaktiver, ultimo	<u>-582.119</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2014	<u><u>5.385.745</u></u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

4 Egenkapital

	Anparts- kapital	Overført resultat	Udbytte for regnskabs- året	I alt
Saldo 1. januar 2014	125.000	-980.952	0	-855.952
Årets resultat		-199.271		-199.271
Saldo 31. december 2014	125.000	-1.180.223	0	-1.055.223

Der er ikke sket ændringer i selskabskapitalen de seneste 5 år.

5 Langfristede gældsforpligtelser

	1. januar 2014	31. december 2014	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld	2.444.000	2.443.561	0	2.374.681
Bankgæld	1.206.083	1.126.416	82.732	712.756
Langfristede gældsforpligtelser	3.650.083	3.569.977	82.732	3.087.437

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Sambeskatning

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

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Udover den tinglyste prioritetsgæld er der udstedt ejerpantebrev på i alt 1.700 tkr. Ejerpantebrevet er stillet til sikkerhed for selskabets og koncernselskabs engagement med pengeinstitut.

8 Forhold der er betydelige for årsregnskabet

Der henvises til ledelsesberetningen, hvori der redegøres for selskabets kapitaltab og baggrunden for ledelsen aflægges årsrapporten under forudsætning af fortsat drift.