
Estate Capital A/S

CVR-nr.: 28143869

Greve Strandvej 171
2670 Greve

Årsrapport
1. juli 2022 - 30. juni 2023

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

25/07/2023

Lars Harder
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger

Virksomhedsoplysninger

Påtegninger

Ledespåtegning

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden Estate Capital A/S
Greve Strandvej 171
2670 Greve

Telefonnummer: 26833377
e-mailadresse: lh@estatecapital.dk

CVR-nr.: 28143869
Regnskabsår: 01/07/2022 - 30/06/2023

Bankforbindelse Nykredit Bank A/S
Slangstrupgade 37
3400 Hillerød
DK Danmark

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. juli 2022 - 30. juni 2023 for Estate Capital A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Greve, den 20/07/2023

Direktion

Lars Harder

Bestyrelse

Lars Harder

Peter Smed Harder

Simone Smed Harder

Ledelsesberetning

Aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at drive udlejningsvirksomhed med både bolig- og erhvervsejendomme.

Udvikling i regnskabsårets aktiviteter og den økonomiske stilling

Årets resultat udgør minus DKK 2.238.653. Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på DKK 49.810.166 og en egenkapital på DKK 4.074.942.

Selskabets egenkapital er i regnskabsåret ændret fra at udgøre DKK 6.313.595 ved regnskabsårets begyndelse til at udgøre DKK 4.074.942 ved regnskabsårets slutning.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets udløb indtruffet begivenheder, som vil kunne påvirke selskabets økonomiske stilling eller de i årsrapporten i øvrigt indeholdte oplysninger væsentligt.

Resultatdisponering

Forslag til fordeling af årets resultat på minus DKK 2.238.653 fremgår af resultatopgørelsen.

Herefter vil egenkapitalen udgøre DKK 4.074.942.

Den forventede udvikling

Selskabet forventer et resultat for det kommende år, der er positivt på et acceptabelt niveau.

Nøgletal

	2022/23 DKK	2021/22 DKK	2020/21 DKK
Omsætning	5.936.998	4.729.371	4.566.855
Direkte omkostninger	-5.505.806	-3.422.179	-2.162.225
Finansielle poster	-1.466.964	-903.367	-810.867
Resultat før skat	-2.238.653	-995.029	266.014
Samlede aktiver	49.810.166	49.638.911	50.171.200
Egenkapital før udlodning	4.074.942	6.313.595	7.201.624
Ejendomsafkast før renter	0,9%	2,6%	4,9%
Afkastningsgrad	-1,6%	-0,2%	2,2%
Gældsrente	3,3%	2,1%	1,9%
Rentemarginal	-4,9%	-2,3%	0,3%
Gearing	8,57	6,39	5,97
Egenkapitalforrentning	-43,1%	-14,7%	3,7%
Soliditetsgrad	8,2%	12,4%	14,4%
Soliditetsgrad inkl. ansvarlig lån	16,2%	20,8%	22,3%

Følsomhedsanalyse

Bogført værdi			
Ejendomme	46.527.301	49.388.866	49.867.622
Egenkapitalændring efter skat	0	0	0
Soliditetsgrad inkl. ansvarlig lån	16,2%	20,8%	22,3%
Kostpris			
Ejendomme	52.980.119	55.387.702	55.171.239
Egenkapitalændring efter skat	5.033.198	4.679.092	4.136.821
Soliditetsgrad inkl. ansvarlig lån	23,9%	27,6%	28,2%
Kostpris plus 10 %			
Ejendomme	58.278.131	60.926.472	60.688.363
Egenkapitalændring efter skat	9.165.647	8.999.333	8.440.178
Soliditetsgrad inkl. ansvarlig lån	29,2%	32,9%	33,5%
Kostpris minus 10 %			
Ejendomme	47.682.107	49.848.932	49.654.115
Egenkapitalændring efter skat	900.749	358.851	-166.535
Soliditetsgrad inkl. ansvarlig lån	17,7%	21,3%	22,1%

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Estate Capital A/S for 2022/23 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B-virksomheder.

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, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver, investeringsejendomme 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.

Resultatopgørelse

Resultatopgørelsen opstilles artsopdelt i beretningsform.

Nettoomsætning:

Nettoomsætningen ved udlejning af fast ejendom indregnes og periodeafgrænses, således at nettoomsætningen svarer til lejeindtægten for regnskabsperioden. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms.

Direkte omkostninger:

Direkte omkostninger omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger:

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, småanskaffelser, tab på debitorer m.v., hvor småanskaffelser defineres som materielle anlægsaktiver med en anskaffelsespris på under DKK 15.000 eller med en levetid på under 3 år.

Personaleomkostninger:

Personaleomkostninger indeholder løn, bonus, pension, ferie og sygefravær, kilometergodtgørelse, lønrefusion, sociale omkostninger, m.v.

Finansielle indtægter og omkostninger:

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og renteomkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og

transaktioner i fremmed valuta samt godtgørelse og fradrag under acontoskatteordningen. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Periodisering:

Der foretages periodisering af alle indtægter og omkostninger, således at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Selskabsskat af årets resultat:

Selskabsskat af årets resultat sammensætter sig af den aktuelle skat, der skal betales vedrørende årets skattepligtige indkomst samt forskydning i udskudt skat, dog således at der i resultatopgørelsen indregnes den del, der kan henføres til årets resultat, mens der direkte på egenkapitalen indregnes den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Betalbar skat på 22 % beregnes med udgangspunkt i årets resultat før skat korrigeret for ikke skattepligtige indtægter og omkostninger. Selskabet indgår i acontoskatteordningen.

Udskudt skat hensættes med 22 % af alle midlertidige forskelle mellem det regnskabsmæssige og skattemæssige resultat, såsom eksempelvis skattemæssige henlæggelser samt forskelle mellem skattemæssige og regnskabsmæssige værdier af anlægsaktiver m.v.

Balance

Balancen opstilles i kontoform.

Materielle anlægsaktiver:

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger, eller dagsværdi såfremt denne er lavere.

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

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

For ejendomme tillægges endvidere forbedringer, der er karakteriseret ved at tilføre ejendommene nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet.

For ejendomme ansættes den forventede restværdi efter afsluttet brugstid til 0 % af kostpris.

For andre biler, anlæg, driftsmateriel og inventar ansættes den forventede restværdi ligeledes til 0 % af kostpris.

For ejendomme opdeles den enkelte bygnings samlede værdi og dermed afskrivningsgrundlaget på bygningernes individualiserede enkeltkomponenter, hvor de forventede brugstider og dermed afskrivninger er forskellige.

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

- Grunde afskrives ikke.
- Fundament afskrives over 100 år.
- Råhus afskrives over 80 år.
- Vinduer og døre afskrives over 50 år.
- Tag afskrives over 40 år.
- Installationer afskrives over 30 år.
- Særlige installationer afskrives over 10 år.
- Biler, andre anlæg, driftsmateriel og inventar afskrives over 3-5 år.

Småanskaffelser omkostningsføres i anskaffelsesåret, jævnfør beskrivelse heraf under andre eksterne omkostninger.

Ved salg eller udrangering af materielle anlægsaktiver indtægtsføres realiserede fortjenester under andre driftsindtægter og realiserede tab under andre driftsomkostninger i resultatopgørelsen.

Omsætningsaktiver:

Tilgodehavender:

Tilgodehavender, indregnet under omsætningsaktiver, måles sædvanligvis til nominel værdi. Der foretages individuel vurdering af debitorernes soliditet, og til imødegåelse af forventede tab foretages nedskrivning til nettorealiseringsværdien, hvor dette skønnes påkrævet.

Likvide beholdninger:

Likvide beholdninger indeholder kontant beholdning og bankindestående.

Gældsforpligtelser:

Gældsforpligtelser under kortfristede og langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet. Efterfølgende måles gældsforpligtelserne til amortiseret kostpris. For korte og uforrentede gældsforpligtelser samt for variabelt forrentede gældsforpligtelser svarer det normalt til den nominelle værdi.

Ansvarlig lånekapital:

Ansvarlig lånekapital er karakteriseret ved at træde tilbage for alle øvrige kreditorer i tilfælde af konkurs, betalingsstandsning eller akkord. Kun egenkapital har en ringere prioritetsstilling end ansvarlig lånekapital.

Skyldig selskabsskat:

Skyldig selskabsskat eller tilgodehavende aktuel selskabsskat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for eventuel skat vedrørende tidligere år samt betalte acontoskatter.

Udskudt skat / udskudt skatteaktiv:

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, som eksempelvis ejerbeviser, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder værdien 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. I indeværende år anvendes en skattesats på 22 %.

Forslag til udbytte for regnskabsåret:

Udbytte, der forventes udloddet for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

Nøgletal

De i ledelsesberetningen anførte begreber og nøgletal er beregnet således:

Finansielle poster:

Finansielle indtægter - Finansielle omkostninger

Ejendomsafkast før renter:

$(\text{Lejeindtægter} - \text{Direkte omkostninger}) \times 100 / \text{Gennemsnitlig værdi af grunde og bygninger}$

Afkastningsgrad:

$(\text{Resultat før finansielle poster} + \text{Finansielle indtægter}) \times 100 / \text{Gennemsnitlige samlede aktiver}$

Gældsrente:

$\text{Finansielle omkostninger} \times 100 / \text{Gennemsnitlig samlet gæld}$

Rentemarginal:

$\text{Afkastningsgrad} - \text{Gældsrente}$

Gearing:

$\text{Gennemsnitlig samlet gæld} / \text{Gennemsnitlig egenkapital}$

Egenkapitalforrentning:

$\text{Resultat før skat} \times 100 / \text{Gennemsnitlig egenkapital}$

Soliditetsgrad:

$\text{Egenkapital ultimo} \times 100 / \text{Balancesum ultimo}$

Soliditetsgrad inkl. ansvarlig lånekapital:

$(\text{Egenkapital ultimo} + \text{Ansvarlig lånekapital}) \times 100 / \text{Balancesum ultimo}$

Beskrivelse af nøgletallenes informationsværdi

Rentabilitet og Indtjeningsevne

Ejendomsafkast før renter:

Ejendomsafkast før renter udtrykker, hvor stort det direkte afkast fra ejendomsinvestering udgør. Merafkast i forhold til gældsrente udtrykker fortjeneste ved ejendomsinvestering. Ejendomsafkast før renter skal være så højt som muligt. Et naturligt niveau vil være 2-8 %.

Afkastningsgrad:

Afkastningsgraden er den rente, som virksomheden opnår på sine samlede aktiver. Afkastningsgraden skal være så stor som muligt. Et naturligt niveau vil være 3-15 %.

Gældsrente:

Gældsrenten er et udtryk for den gennemsnitlige renteomkostning for virksomhedens samlede gæld. Gældsrenten skal være så lav som muligt. Et naturligt niveau vil være 2-5 %.

Rentemarginal:

Rentemarginalen udtrykker virksomhedens direkte fortjeneste på gælden i procent. Rentemarginalen skal være så høj som muligt. Et naturligt niveau vil være 3-10 %.

Gearing:

Gearing udtrykker størrelse på gæld i forhold til egenkapital og dermed virksomhedens risikovillighed. Jo højere gearing, desto højere risikovillighed. Et naturligt niveau vil være 1-4 gange.

Egenkapitalforrentning:

Egenkapitalforrentningen udtrykker den rente, som ejeren af virksomheden opnår ved at have investeret sine penge i virksomheden. Egenkapitalforrentningen skal give et højere afkast, end der ville kunne være opnået ved at investere pengene i et alternativ med samme niveau af risiko, f.eks. i obligationer og aktier. Egenkapitalforrentningen skal være så høj som muligt. Et naturligt niveau vil være 10-20 %.

Egenkapitalforrentning kan også beregnes som summen af afkastningsgrad og fortjeneste på gæld, hvor fortjeneste på gæld fremkommer ved at gange rentemarginal med gearing.

Likviditet og Soliditet

Soliditetsgrad:

Soliditetsgraden, der er et mål for finansiel risiko, beskriver i procent, hvor meget egenkapitalen udgør af selskabets samlede balance. Jo mere virksomheden har belånt sine værdier, desto lavere er soliditetsgraden. En høj soliditetsgrad udtrykker derimod, at selskabet har en god økonomisk styrke til at imødegå tab. Soliditetsgraden indgår i vurderingen af virksomhedens kreditværdighed. Soliditetsgraden bør dog tolkes med varsomhed, idet tallet kan afhænge af den anvendte regnskabspraksis. Et naturligt niveau vil være 20-40 %.

Soliditetsgrad inkl. ansvarlig lånekapital:

Soliditetsgrad inkl. ansvarlig lånekapital har tilsvarende informationsværdi som nøgletallet Soliditetsgrad. Dog indgår ansvarlig lånekapital som egenkapital, idet den ansvarlige lånekapital træder tilbage for alle øvrige kreditorer.

Resultatopgørelse 1. jul. 2022 - 30. jun. 2023

	Note	2022/23	2021/22
		kr.	kr.
Nettoomsætning		5.936.998	4.729.371
Vareforbrug		-5.505.806	-3.422.179
Andre eksterne omkostninger		-300.125	-440.765
Bruttoresultat		131.067	866.427
Personaleomkostninger		-147.472	-228.174
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-727.074	-729.915
Andre driftsomkostninger		-28.210	0
Resultat af ordinær primær drift		-771.689	-91.662
Andre finansielle indtægter		0	5
Andre finansielle omkostninger		-1.466.964	-903.372
Ordinært resultat før skat		-2.238.653	-995.029
Skat af årets resultat		0	107.000
Årets resultat		-2.238.653	-888.029
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-2.238.653	-888.029
I alt		-2.238.653	-888.029

Balance 30. juni 2023

Aktiver

	Note	2022/23	2021/22
		kr.	kr.
Grunde og bygninger		46.527.301	49.388.866
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	102.147
Materielle anlægsaktiver i alt		46.527.301	49.491.013
Anlægsaktiver i alt		46.527.301	49.491.013
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		59.371	10.088
Tilgodehavende skat		11.000	11.000
Andre tilgodehavender		3.184.940	102.172
Tilgodehavender i alt		3.255.311	123.260
Likvide beholdninger		27.554	24.638
Omsætningsaktiver i alt		3.282.865	147.898
AKTIVER I ALT		49.810.166	49.638.911

Balance 30. juni 2023

Passiver

	Note	2022/23	2021/22
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		4.000.000	4.000.000
Overført resultat		74.942	2.313.595
Egenkapital i alt		4.074.942	6.313.595
Gæld til realkreditinstitutter		24.372.381	26.131.122
Ansvarlig lånekapital		4.000.000	4.000.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt		28.372.381	30.131.122
Gæld til realkreditinstitutter		1.236.896	1.502.820
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	57.393
Skyldig moms og afgifter		276.252	227.694
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		6.460.385	5.712.406
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		8.184.112	4.514.000
Deposita		1.205.198	1.179.881
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		17.362.843	13.194.194
Gældsforpligtelser i alt		45.735.224	43.325.316
PASSIVER I ALT		49.810.166	49.638.911

Noter

1. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Gennemsnitligt antal ansatte

2022/23

1