

Estate Capital A/S

CVR-nr.: 28143869

Greve Strandvej 171
2670 Greve

Årsrapport
1. juli 2021 - 30. juni 2022

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

07/07/2022

Lars Harder
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger

Virksomhedsoplysninger

Påtegninger

Ledelsespåtegning

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: 01/07/2021 - 30/06/2022
Bankforbindelse	Nykredit Bank A/S Slangstrupgade 37 3400 Hillerød DK Danmark

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. juli 2021 - 30. juni 2022 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 Strand , den 07/07/2022

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 888.029. Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på DKK 49.638.911 og en egenkapital på DKK 6.313.595.

Selskabets egenkapital er i regnskabsåret ændret fra at udgøre DKK 7.201.624 ved regnskabsårets begyndelse til at udgøre DKK 6.313.595 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 888.029 fremgår af resultatopgørelsen.

Herefter vil egenkapitalen udgøre DKK 6.313.595.

Den forventede udvikling

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

Nøgletal

	2021/22 DKK	2020/21 DKK	2019/20 DKK
Omsætning	4.729.371	4.566.855	4.596.178
Direkte omkostninger	-3.422.179	-2.162.225	-1.715.883
Finansielle poster	-903.367	-810.867	-712.062
Resultat før skat	-995.029	266.014	320.649
Samlede aktiver	49.638.911	50.171.200	48.810.952
Egenkapital før udlodning	6.313.595	7.201.624	6.997.456
Ejendomsafkast før renter	2,6%	4,9%	5,9%
Afkastningsgrad	-0,2%	2,2%	2,1%
Gældsrente	2,1%	1,9%	1,7%
Rentemarginal	-2,3%	0,3%	0,4%
Gearing	6,39	5,97	6,11
Egenkapitalforrentning	-14,7%	3,7%	4,7%
Soliditetsgrad	12,7%	14,4%	14,3%
Soliditetsgrad inkl. ansvarlig lån	20,8%	22,3%	22,5%

Følsomhedsanalyse

Bogført værdi Ejendomme	49.388.866	49.867.622	48.394.091
Egenkapitalændring			

efter skat	0	0	0
Soliditetsgrad			
inkl. ansvarlig lån	20,8%	22,3%	22,5%
Kostpris			
Ejendomme	55.387.702	55.171.239	53.002.489
Egenkapitalændring			
efter skat	4.679.092	4.136.821	3.594.550
Soliditetsgrad			
inkl. ansvarlig lån	27,6%	28,2%	27,8%
Kostpris plus 10 %			
Ejendomme	60.926.472	60.688.363	58.302.738
Egenkapitalændring			
efter skat	8.999.333	8.440.178	7.728.745
Soliditetsgrad			
inkl. ansvarlig lån	32,9%	33,5%	33,1%
Kostpris minus 10 %			
Ejendomme	49.848.932	49.654.115	47.702.240
Egenkapitalændring			
efter skat	358.851	-166.535	-539.644
Soliditetsgrad			
inkl. ansvarlig lån	21,3%	22,1%	21,7%

Anvendt regnskabspraksis

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

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Estate Capital A/S for 2021/22 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 14.600 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 rentekomkostninger, 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 prioriteringsstilling 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. 2021 - 30. jun. 2022

	Note	2021/22	2020/21
		kr.	kr.
Nettoomsætning		4.729.371	4.566.855
Vareforbrug		-3.422.179	-2.162.225
Andre eksterne omkostninger		-440.765	-296.994
Bruttoresultat		866.427	2.107.636
Personaleomkostninger		-228.174	-315.060
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-729.915	-715.695
Resultat af ordinær primær drift		-91.662	1.076.881
Andre finansielle indtægter		5	17
Andre finansielle omkostninger		-903.372	-810.884
Ordinært resultat før skat		-995.029	266.014
Skat af årets resultat		107.000	-61.846
Årets resultat		-888.029	204.168
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	0
Overført resultat		-888.029	204.168
I alt		-888.029	204.168

Balance 30. juni 2022

Aktiver

	Note	2021/22	2020/21
		kr.	kr.
Grunde og bygninger		49.388.866	49.867.622
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		102.147	136.843
Materielle anlægsaktiver i alt		49.491.013	50.004.465
Anlægsaktiver i alt		49.491.013	50.004.465
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		10.088	69.885
Tilgodehavende skat		11.000	0
Andre tilgodehavender		102.172	53.759
Tilgodehavender i alt		123.260	123.644
Likvide beholdninger		24.638	43.091
Omsætningsaktiver i alt		147.898	166.735
AKTIVER I ALT		49.638.911	50.171.200

Balance 30. juni 2022

Passiver

	Note	2021/22	2020/21
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		4.000.000	4.000.000
Overført resultat		2.313.595	3.201.624
Egenkapital i alt		6.313.595	7.201.624
Hensættelse til udskudt skat		0	107.000
Hensatte forpligtelser i alt		0	107.000
Gæld til realkreditinstitutter		26.131.122	27.625.050
Ansvarlig lånekapital		4.000.000	4.000.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt		30.131.122	31.625.050
Gæld til realkreditinstitutter		1.502.820	1.384.760
Leverandører af varer og tjenesteydelser		57.393	538.439
Skyldig selskabsskat		0	31.006
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		11.633.981	9.283.321
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		13.194.194	11.237.526
Gældsforpligtelser i alt		43.325.316	42.862.576
PASSIVER I ALT		49.638.911	50.171.200

Noter

1. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2021/22
Gennemsnitligt antal ansatte	1