
Estate Capital A/S

CVR-nr.: 28143869

Greve Strandvej 171
2670 Greve

Årsrapport
1. juli 2023 - 30. juni 2024

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

07/07/2024

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: 01/07/2023 - 30/06/2024
Bankforbindelse	Nykredit Bank A/S Slangstrupgade 37 3400 Hillerød DK Danmark

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. juli 2023 - 30. juni 2024 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 07/07/2024

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 DKK 488.450. Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på DKK 47.194.371 og en egenkapital på DKK 4.563.392.

Selskabets egenkapital er i regnskabsåret ændret fra at udgøre DKK 4.094.942 ved regnskabsårets begyndelse til at udgøre DKK 4.563.392 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 DKK 488.450 fremgår af resultatopgørelsen.

Herefter vil egenkapitalen udgøre DKK 4.563.392.

Den forventede udvikling

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

Nøgletal

	2023/24 DKK	2022/23 DKK	2021/22 DKK
Omsætning	4.897.006	5.936.998	4.729.371
Direkte omkostninger	-1.576.472	-5.505.806	-3.422.179
Finansielle poster	-1.871.073	-1.466.964	-903.367
Resultat før skat	488.450	-2.238.653	-995.029
Samlede aktiver	47.194.371	49.810.166	49.638.911
Egenkapital før udlodning	4.563.392	4.094.942	6.313.595
Ejendomsafkast før renter	7,1%	0,9%	2,6%
Afkastningsgrad	4,9%	-1,6%	-0,2%
Gældsrente	4,2%	3,3%	2,1%
Rentemarginal	0,7%	-4,9%	-2,3%
Gearing	10,23	8,57	6,39
Egenkapitalforrentning	11,3%	-43,1%	-14,7%
Soliditetsgrad	9,7%	8,2%	12,7%
Soliditetsgrad inkl. ansvarlig lån	18,1%	16,2%	20,8%

Følsomhedsanalyse

Bogført værdi			
Ejendomme	47.105.833	46.527.301	49.388.866
Egenkapitalændring efter skat	0	0	0
Soliditetsgrad inkl. ansvarlig lån	18,1%	16,2%	20,8%
 Kostpris			
Ejendomme	53.824.019	52.980.119	55.387.702
Egenkapitalændring efter skat	5.240.180	5.033.198	4.679.092
Soliditetsgrad inkl. ansvarlig lån	26,3%	23,9%	27,6%
 Kostpris plus 10 %			
Ejendomme	59.206.421	58.278.131	60.926.472
Egenkapitalændring efter skat	9.438.459	9.165.647	8.999.333
Soliditetsgrad inkl. ansvarlig lån	31,8%	29,2%	32,9%
 Kostpris minus 10 %			
Ejendomme	48.441.617	47.682.107	49.848.932
Egenkapitalændring efter skat	1.041.912	900.749	358.851
Soliditetsgrad inkl. ansvarlig lån	19,9%	17,7%	21,3%

Anvendt regnskabspraksis

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

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Estate Capital A/S for 2023/24 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 32.000 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 rentekomkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel 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 at udgøre den seneste offentliggjorte ejendomsvurdering fra skattemyndighederne.

For andre biler, anlæg, driftsmateriel og inventar ansættes den forventede restværdi 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. 2023 - 30. jun. 2024

	Note	2023/24	2022/23
		kr.	kr.
Nettoomsætning		4.897.006	5.936.998
Vareforbrug		-1.576.472	-5.505.806
Andre eksterne omkostninger		-311.998	-300.125
Bruttoresultat		3.008.536	131.067
Personaleomkostninger		-383.645	-147.472
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-265.368	-727.074
Andre driftsomkostninger		0	-28.210
Resultat af ordinær primær drift		2.359.523	-771.689
Andre finansielle indtægter		1.138	0
Andre finansielle omkostninger		-1.872.211	-1.466.964
Ordinært resultat før skat		488.450	-2.238.653
Skat af årets resultat		0	0
Årets resultat		488.450	-2.238.653
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		488.450	-2.238.653
I alt		488.450	-2.238.653

Balance 30. juni 2024

Aktiver

	Note	2023/24	2022/23
		kr.	kr.
Grunde og bygninger		47.105.833	46.527.301
Materielle anlægsaktiver i alt		47.105.833	46.527.301
Anlægsaktiver i alt		47.105.833	46.527.301
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		10.441	59.371
Tilgodehavende skat		0	11.000
Andre tilgodehavender		59.343	3.184.940
Tilgodehavender i alt		69.784	3.255.311
Likvide beholdninger		18.754	27.554
Omsætningsaktiver i alt		88.538	3.282.865
AKTIVER I ALT		47.194.371	49.810.166

Balance 30. juni 2024

Passiver

	Note	2023/24	2022/23
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		4.000.000	4.000.000
Overført resultat		563.392	74.942
Egenkapital i alt		4.563.392	4.074.942
Gæld til realkreditinstitutter		20.846.572	24.372.381
Ansvarlig lånekapital		4.000.000	4.000.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt		24.846.572	28.372.381
Gæld til realkreditinstitutter		736.920	1.236.896
Skyldig moms og afgifter		254.359	276.252
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		4.361.150	6.460.385
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		11.247.616	8.184.112
Deposita		1.184.362	1.205.198
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		17.784.407	17.362.843
Gældsforpligtelser i alt		42.630.979	45.735.224
PASSIVER I ALT		47.194.371	49.810.166

Noter

1. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Gennemsnitligt antal ansatte

2023/24

1