

## **Estatio ApS**

Rungstedvej 9 B

2970 Hørsholm

CVR-nr. 10315506

## **Årsrapport for 2018**

32. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 17-06-2019

---

Jan Penny Odgaard  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2018 - 31-12-2018 for Estatio ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2018 - 31-12-2018.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hørsholm, den 17-06-2019

### Direktion

Jan Penny Odgaard  
Direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i Estatio ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Estatio ApS for regnskabsåret 01-01-2018 - 31-12-2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Etske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstilling af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Brøndby, den 17-06-2019

### **ASSET**

#### **Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab**

CVR-nr. 34901694

Jan Rasmussen  
Statsautoriseret revisor  
mne9096

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Estatio ApS Rungstedvej 9 B 2970 Hørsholm
CVR-nr.	10315506
Stiftelsesdato	29-05-2019
Hjemsted	Hørsholm
Regnskabsår	01-01-2018 - 31-12-2018
<b>Direktion</b>	Jan Penny Odgaard, Direktør
<b>Revisor</b>	ASSET Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab Kirkebjerg Parkvej 12 2605 Brøndby CVR-nr.: 34901694

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at drive virksomhed ved byggeri, ejendomsadministration, handel, investering, finansiering og anden dermed beslægtet virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-01-2018 - 31-12-2018 udviser et resultat på 342.159 DKK, og selskabets balance pr. 31-12-2018 udviser en balancesum på 5.148.368 DKK, og en egenkapital på 1.004.426 DKK.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for Estatio ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Virksomheden aflægger årsrapport efter regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### Generelt

#### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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 i resultatopgørelsen alle 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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste og -tab

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter varekøb med fradrag af rabatter, omkostninger til underleverandører samt forskydning i varebeholdningerne.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til produktion, distribution, salg, 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, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

#### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).



## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Vurderes restværdien som højere end aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

#### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

#### Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

#### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

Udskudt skatteaktiver 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.

#### Aktuelle skatteforpligtelser

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

#### Anden gæld

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

#### Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

## Resultatopgørelse

	Note	2018 DKK	2017 DKK
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>242.345</b>	<b>38.565</b>
Personaleomkostninger	1	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>242.345</b>	<b>38.565</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		9.537	4.372
Andre finansielle omkostninger		<u>-22.114</u>	<u>-46.837</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>229.768</b>	<b>-3.900</b>
Skat af årets resultat	2	<u>112.391</u>	<u>257.412</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>342.159</b>	<b>253.512</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>342.159</u>	<u>253.512</u>
<b>Resultatdisponering</b>		<b>342.159</b>	<b>253.512</b>

## Balance 31. december 2018

	Note	31-12-2018 DKK	31-12-2017 DKK
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	3	5.000.354	5.000.354
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>5.000.354</b>	<b>5.000.354</b>
Udskudte skatteaktiver		49.525	0
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>49.525</b>	<b>0</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>5.049.879</b>	<b>5.000.354</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	305.260
<b>Tilgodehavender</b>		<b>0</b>	<b>305.260</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>98.489</b>	<b>19.088</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>98.489</b>	<b>324.348</b>
<b>Aktiver</b>		<b>5.148.368</b>	<b>5.324.702</b>

## Balance 31. december 2018

	Note	31-12-2018 DKK	31-12-2017 DKK
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital	4	125.000	125.000
Overført resultat	5	879.426	537.267
<b>Egenkapital</b>		<b>1.004.426</b>	<b>662.267</b>
Hensættelser til udskudt skat		0	62.866
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>0</b>	<b>62.866</b>
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.979.952	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		13.550	15.550
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		0	4.433.579
Deposita		150.441	150.441
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>4.143.943</b>	<b>4.599.570</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>4.143.943</b>	<b>4.599.570</b>
<b>Passiver</b>		<b>5.148.368</b>	<b>5.324.702</b>
Eventualforpligtelser	6		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	7		

## Noter

	2018	2017
<b>1. Personalemkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Reg. af udskudt skat	<u>-112.391</u>	<u>-257.412</u>
	<b>-112.391</b>	<b>-257.412</b>
<b>3. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris primo	5.000.354	5.450.000
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	0	256.709
Afgang i årets løb	<u>0</u>	<u>-706.355</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>5.000.354</b>	<b>5.000.354</b>
Opskrivninger primo	0	35.000
Tilbageførsel af opskrivninger på afhændede aktiver	<u>0</u>	<u>-35.000</u>
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>5.000.354</b>	<b>5.000.354</b>
<b>4. Virksomhedskapital</b>		
Saldo primo	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
<b>Saldo ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>125.000</b>
<b>5. Overført resultat</b>		
Saldo primo	537.267	283.755
Årets tilgang	<u>342.159</u>	<u>253.512</u>
<b>Saldo ultimo</b>	<b>879.426</b>	<b>537.267</b>

**6. Eventualforpligtelser**

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Det samlede beløb fremgår af årsrapporten Tiboli ApS, der er administrationsselskab i sambeskatningen.

**7. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Der er ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.