

Estatia A/S
Ejlskovsgade 7
5000 Odense C
CVR-nr. 31495415

Årsrapport 2018

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 10.07.2019

Dirigent

Navn: Christian Bredskov

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2018	6
Balance pr. 31.12.2018	7
Egenkapitalopgørelse for 2018	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Estatia A/S
Ejlskovsgade 7
5000 Odense C

CVR-nr.: 31495415
Hjemsted: Odense
Regnskabsår: 01.01.2018 - 31.12.2018

Bestyrelse

Christian Bredskov
Pia Bredskov
Nicolai Christian Gram Rasmussen

Direktion

Christian Bredskov

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Tværkajen 5
Postboks 10
5100 Odense C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 for Estatia A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 10.07.2019

Direktion

Christian Bredskov

Bestyrelse

Christian Bredskov

Pia Bredskov

Nicolai Christian Gram Rasmussen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Estatia A/S

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Estatia A/S for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det 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 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Overtrædelse af momslovens bestemmelser

Uden at det har påvirket vores konklusion gør vi opmærksom på, at selskabet i årets løb har udarbejdet urigtige og for sent angivne momsangivelser. I forbindelse med regnskabsaflæggelsen er der foretaget en efterangivelse på 1.998 t.kr., hvorefter al moms for regnskabsåret i henhold til selskabets bogføring er indberettet til Skattestyrelsen. Forholdet er i strid med momsloven, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

Overtrædelse af selskabslovgivningens bestemmelser

Uden at det har påvirket vores konklusion gør vi opmærksom på, at fristen for indlevering af årsrapporten til Erhvervsstyrelsen er overskredet, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

Odense, den 10.07.2019

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Peder Boris Pedersen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne9713

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er at eje, udleje og administrere fast ejendom samt andet dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årsregnskabet for 2018 bærer præg af frasalg af 2 ejendomme og afvikling af ikke-ejendomsrelaterede aktiviteter, herunder engangsomkostninger relateret hertil.

Ledelsen forventer, at regnskabsåret 2019 vil være bedre end 2018 som følge af fokus på ren ejendomsdrift.

Selskabets hovedaktionær har, såfremt det måtte vise sig nødvendigt for selskabets fortsatte drift, afgivet støtteerklæring, herunder at ville stille den nødvendige likviditet til rådighed for, at selskabets kapitalberedskab er tilstrækkeligt til at dække den løbende drift og de indgåede forpligtelser for regnskabsåret 2019.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>t.kr.</u>
Bruttofortjeneste		2.924.403	3.847
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	(534)
Personaleomkostninger	2	(1.572.733)	(2.486)
Af- og nedskrivninger		(283.725)	(284)
Andre driftsomkostninger		<u>(528.863)</u>	<u>0</u>
Driftsresultat		539.082	543
Andre finansielle indtægter		31.497	20
Andre finansielle omkostninger		<u>(435.304)</u>	<u>(1.304)</u>
Resultat før skat		135.275	(741)
Skat af årets resultat	3	<u>(1.000)</u>	<u>88</u>
Årets resultat		<u>134.275</u>	<u>(653)</u>
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		108.000	106
Overført resultat		<u>26.275</u>	<u>(759)</u>
		<u>134.275</u>	<u>(653)</u>

Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018 kr.</u>	<u>2017 t.kr.</u>
Færdiggjorte udviklingsprojekter		0	710
Immaterielle anlægsaktiver	4	0	710
Investeringsejendomme		6.413.000	30.788
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	0
Materielle anlægsaktiver	5	6.413.000	30.788
Andre tilgodehavender		166.414	153
Finansielle anlægsaktiver		166.414	153
Anlægsaktiver		6.579.414	31.651
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		37.705	133
Andre tilgodehavender		1.501.305	119
Tilgodehavender		1.539.010	252
Likvide beholdninger		5.789	0
Omsætningsaktiver		1.544.799	252
Aktiver		8.124.213	31.903

Balance pr. 31.12.2018

	Note	2018 kr.	2017 t.kr.
Virksomhedskapital	6	500.000	500
Overført overskud eller underskud		624.460	598
Forslag til udbytte for regnskabsåret		<u>108.000</u>	<u>106</u>
Egenkapital		<u>1.232.460</u>	<u>1.204</u>
Gæld til realkreditinstitutter		3.572.540	6.158
Deposita		<u>139.535</u>	<u>813</u>
Langfristede gældsforpligtelser	7	<u>3.712.075</u>	<u>6.971</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	225.500	10.917
Bankgæld		0	9.907
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	91
Leverandører af varer og tjenesteydelser		11.751	500
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		0	429
Anden gæld		<u>2.942.427</u>	<u>1.884</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>3.179.678</u>	<u>23.728</u>
Gældsforpligtelser		<u>6.891.753</u>	<u>30.699</u>
Passiver		<u>8.124.213</u>	<u>31.903</u>
Going concern	1		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitalopgørelse for 2018

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	500.000	598.185	105.800	1.203.985
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(105.800)	(105.800)
Årets resultat	0	26.275	108.000	134.275
Egenkapital ultimo	500.000	624.460	108.000	1.232.460

Noter

1. Going concern

Årsregnskabet for 2018 bærer præg af frasalg af 2 ejendomme og afvikling af ikke-ejendomsrelaterede aktiviteter, herunder engangsomkostninger relateret hertil.

Ledelsen forventer, at regnskabsåret 2019 vil være bedre end 2018 som følge af fokus på ren ejendomsdrift.

Selskabets hovedaktionær har, såfremt det måtte vise sig nødvendigt for selskabets fortsatte drift, afgivet støtteerklæring, herunder at ville stille den nødvendige likviditet til rådighed for, at selskabets kapitalberedskab er tilstrækkeligt til at dække den løbende drift og de indgåede forpligtelser for regnskabsåret 2019.

	2018	2017
	kr.	t.kr.
2. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	1.401.206	2.318
Pensioner	131.852	109
Andre omkostninger til social sikring	30.765	41
Andre personaleomkostninger	8.910	18
	1.572.733	2.486
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	4	6

	2018	2017
	kr.	t.kr.
3. Skat af årets resultat		
Ændring af udskudt skat	0	(88)
Regulering vedrørende tidligere år	1.000	0
	1.000	(88)

Noter

	Færdig- gjorte udviklings- projekter kr.
4. Immaterielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	1.418.627
Afgange	<u>(1.418.627)</u>
Kostpris ultimo	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger primo	(709.316)
Årets afskrivninger	(283.725)
Tilbageførsel ved afgang	<u>993.041</u>
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>0</u>

Immaterielle anlægsaktiver består af erhvervelse af en softwareplatform. Softwareplatformen understøtter selskabets hovedaktivitet. Omkostninger indeholder eksterne software og konsulenttimer og værdiansættes i henhold til den forventede understøttelse i selskabets hovedaktivitet. De erhvervede immaterielle anlægsaktiver afskrives over 5 år. Der foretages årlig gennemgang af værdiansættelsen. Immaterielle anlægsaktiver i regnskabsåret 2018 er afhændet.

	Investe- rings- ejendomme kr.	Andre anlæg, drifts- materiel og inventar kr.
5. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	34.661.860	162.665
Afgange	<u>(27.129.772)</u>	<u>0</u>
Kostpris ultimo	<u>7.532.088</u>	<u>162.665</u>
Af- og nedskrivninger primo	(3.873.860)	(162.665)
Tilbageførsel ved afgang	<u>2.754.772</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>(1.119.088)</u>	<u>(162.665)</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>6.413.000</u>	<u>0</u>

Noter

Selskabets investeringsejendomme er bestående af erhvervslejemål beliggende i Odense. Investeringsejendommene måles til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede metode og en forrentningsfaktor på 4,50% - 8,00% ud fra ejendommens beliggenhed og karakteristika. En ændring i forrentningsfaktor på +/- 0,5%-point vil resultere i en ændring i dagsværdi på hhv. 799 t.kr. og 980 t.kr. Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

	<u>Antal</u>	<u>Pålydende værdi kr.</u>	<u>Nominel værdi kr.</u>
6. Virksomhedskapital			
Aktiekapitalen består af	500	1000	500.000
	500		500.000

Ingen aktier er tillagt særligt rettigheder.

Der er siden stiftelsen ikke sket ændringer i aktiekapitalen.

	<u>Forfald inden for 12 måneder 2018 kr.</u>	<u>Forfald inden for 12 måneder 2017 t.kr.</u>	<u>Forfald efter 12 måneder 2018 kr.</u>	<u>Restgæld efter 5 år kr.</u>
7. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	225.500	10.917	3.572.540	2.658.282
Deposita	0	0	139.535	0
	225.500	10.917	3.712.075	2.658.282

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er afgivet pant i selskabets ejendomme til sikkerhed for selskabets gæld til realkreditinstitutter nom. 4.877 t.kr. Der er yderligere indlagt ejerpantebreve i selskabets ejendomme for 1.650 t.kr. til sikkerhed for bankgæld.

Selskabet har afgivet virksomhedspant på 1.000 t.kr. til sikkerhed for selskabets bankengagement.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af konsulentydelse i forbindelse med softwareplatform, herunder hosting, abonnementer mv. samt lejeindtægter ved udlejning af selskabets investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme af selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter regnskabsårets køb af fremmedarbejde og konsulentydelse.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter omkostninger af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Balancen

Immaterielle rettigheder mv.

Immaterielle rettigheder mv. omfatter igangværende og færdiggjorte udviklingsprojekter med tilknyttede immaterielle rettigheder, erhvervede immaterielle rettigheder og forudbetalinger for immaterielle anlægsaktiver.

Udviklingsprojekter vedrørende produkter og processer, der er klart definerede og identificerbare, hvor den tekniske udnyttelsesgrad, tilstrækkelige ressourcer og et potentielt fremtidigt marked eller udviklingsmulighed i virksomheden kan påvises, og hvor det er hensigten at fremstille, markedsføre eller anvende det pågældende produkt eller den pågældende proces, indregnes som immaterielle anlægsaktiver. Øvrige udviklingsomkostninger indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen, når omkostningerne afholdes.

Kostprisen for udviklingsprojekter omfatter omkostninger, der direkte og indirekte kan henføres til udviklingsprojekterne.

Anvendt regnskabspraksis

Færdiggjorte udviklingsprojekter afskrives lineært over den forventede brugstid. Afskrivningsperioden udgør 2-5 år. For udviklingsprojekter, der er beskyttet af immaterielle rettigheder, udgør den maksimale afskrivningsperiode restløbetiden for de pågældende rettigheder. Udviklingsprojekter nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Materielle anlægsaktiver

Værdireguleringer føres via resultatopgørelsen. Positive værdireguleringer af investeringsejendomme med fradrag af udskudt skat føres via resultatdisponeringen til opskrivningshenlæggelser under egenkapitalen.

Finansielt leasede aktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Kostprisen omfatter den laveste værdi af dagsværdien af aktivet og nutidsværdien af de fremtidige leasingydelser.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5-10 år
---	---------

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

I overensstemmelse med årsregnskabslovens overgangsbestemmelser amortiseres gæld tilknyttet investeringsejendomme over gældens restløbetid med udgangspunkt i dagsværdien pr. 31.12.2015.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.