

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

Årsrapport 2017

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 18.06.2018

Dirigent

Navn: Christian Gram Bredskov

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2017	6
Balance pr. 31.12.2017	7
Egenkapitalopgørelse for 2017	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Estatia A/S
Ejlskovsgade 7
5000 Odense C

CVR-nr.: 31495415
Hjemsted: Odense
Regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

Bestyrelse

Pia Gram Bredskov, formand
Christian Gram Bredskov
Nicolai Gram Rasmussen

Direktion

Christian Gram Bredskov, administrerende direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Tværkajen 5
Postboks 10
5100 Odense C

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 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. 31.12.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 18.06.2018

Direktion

Christian Gram Bredskov
administrerende direktør

Bestyrelse

Pia Gram Bredskov
formand

Christian Gram Bredskov

Nicolai Gram Rasmussen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Estatia A/S

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Estatia A/S for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. 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.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler samt 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.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

Den uafhængige revisors erklæringer

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.

Odense, den 18.06.2018

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Anders Flou

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne32777

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 2017 er præget af salg af en betydelig del af selskabets ejendomsportefølje med overdragelse i 2018 samt fokus på udvikling af selskabets IT platform, hvorfor omsætning hertil har været lavere end sidste år. Regnskabet anses for tilfredsstillende.

Som følge af salget af den betydende del af ejendomsporteføljen med overdragelse i 2018 er likviditeten forbedret betydeligt efter statusdagen, hvorfor selskabet nu har likviditetsoverskud.

Ledelsen forventer, at regnskabsåret 2018 vil være bedre end 2017 som følge af fokus på salg af softwareplatform.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>t.kr.</u>
Bruttofortjeneste		3.847.372	5.591
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(533.866)	946
Personaleomkostninger	2	(2.486.047)	(2.753)
Af- og nedskrivninger		(283.728)	(284)
Driftsresultat		543.731	3.500
Andre finansielle indtægter		19.617	167
Andre finansielle omkostninger		(1.304.406)	(1.203)
Resultat før skat		(741.058)	2.464
Skat af årets resultat	3	88.152	(88)
Årets resultat		(652.906)	2.376
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		105.800	103
Overført resultat		(758.706)	2.273
		(652.906)	2.376

Balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>t.kr.</u>
Færdiggjorte udviklingsprojekter		709.311	993
Immaterielle anlægsaktiver	4	709.311	993
Investeringsejendomme		30.788.000	30.440
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	0
Materielle anlægsaktiver	5	30.788.000	30.440
Andre tilgodehavender		153.161	60
Finansielle anlægsaktiver		153.161	60
Anlægsaktiver		31.650.472	31.493
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		133.221	204
Andre tilgodehavender		119.114	31
Periodeafgrænsningsposter		0	10
Tilgodehavender		252.335	245
Omsætningsaktiver		252.335	245
Aktiver		31.902.807	31.738

Balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>t.kr.</u>
Virksomhedskapital	6	500.000	500
Overført overskud eller underskud		598.185	1.357
Forslag til udbytte for regnskabsåret		105.800	103
Egenkapital		1.203.985	1.960
Udskudt skat		0	88
Hensatte forpligtelser		0	88
Gæld til realkreditinstitutter		6.158.082	17.070
Deposita		813.616	740
Langfristede gældsforpligtelser	7	6.971.698	17.810
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	10.916.773	1.033
Bankgæld		9.906.899	7.612
Modtagne forudbetalinger fra kunder		90.683	33
Leverandører af varer og tjenesteydelser		499.585	475
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		429.138	350
Anden gæld		1.884.046	2.377
Kortfristede gældsforpligtelser		23.727.124	11.880
Gældsforpligtelser		30.698.822	29.690
Passiver		31.902.807	31.738
Going concern	1		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitaloppgørelse for 2017

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	500.000	1.356.891	103.400	1.960.291
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(103.400)	(103.400)
Årets resultat	0	(758.706)	105.800	(652.906)
Egenkapital ultimo	500.000	598.185	105.800	1.203.985

Noter

1. Going concern

Årsregnskabet for 2017 er præget af salg af en betydelig del af selskabets ejendomsportefølje med overdragelse i 2018 samt fokus på udvikling af selskabets IT platform, hvorfor omsætning hertil har været lavere end sidste år. Regnskabet anses for tilfredsstillende.

Som følge af salget af den betydende del af ejendomsporteføljen med overdragelse i 2018 er likviditeten forbedret betydeligt efter statusdagen, hvorfor selskabet nu har likviditetsoverskud.

Ledelsen forventer, at regnskabsåret 2018 vil være bedre end 2017 som følge af fokus på salg af softwareplatform.

	2017	2016
	kr.	t.kr.
2. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	2.318.064	2.590
Pensioner	108.896	112
Andre omkostninger til social sikring	41.493	34
Andre personaleomkostninger	17.594	17
	2.486.047	2.753
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	6	5

	2017	2016
	kr.	t.kr.
3. Skat af årets resultat		
Ændring af udskudt skat	(88.152)	88
	(88.152)	88

Noter

	Færdig- gjorte udviklings- projekter kr.
4. Immaterielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	1.418.627
Kostpris ultimo	1.418.627
Af- og nedskrivninger primo	(425.588)
Årets afskrivninger	(283.728)
Af- og nedskrivninger ultimo	(709.316)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	709.311

Immaterielle anlægsaktiver består af erhvervelse af en software-platform. Software-platformen understøtter selskabets hovedaktivitet. Omkostninger indeholder eksterne software og konsulentertimer 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.

	Investe- rings- ejendomme kr.	Andre anlæg, drifts- materiel og inventar kr.
5. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	33.779.994	162.665
Tilgange	881.866	0
Kostpris ultimo	34.661.860	162.665
Af- og nedskrivninger primo	(3.339.994)	(162.665)
Årets nedskrivninger	(533.866)	0
Af- og nedskrivninger ultimo	(3.873.860)	(162.665)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	30.788.000	0

Selskabets investeringsejendomme er bestående af erhvervslejemål beliggende i Odense og Aarhus. Investeringsejendommene måles til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede metode og en forrentningsfaktor på 5,00% - 7,75% ud fra ejendommens beliggenhed og karakteristika. En ændring i forrentningsfaktor på +/- 0,5%-point vil resultere i en ændring i dagsværdi på hhv. 681 t.kr. og 1.015 t.kr. Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

Noter

Selskabet har i regnskabsåret indgået aftale om afhændelse af to af ejendommene i ejendomsporteføljen med overtagelse i 2018. De to ejendomme er indregnet under investeringsejendomme med 24.375 t.kr.

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

Ingen aktier er tillagt særligt rettigheder.

Der er siden stiftelsen ikke sket ændringer i aktiekapitalen.

	<u>Forfald inden for 12 måneder 2017 kr.</u>	<u>Forfald inden for 12 måneder 2016 t.kr.</u>	<u>Forfald efter 12 måneder 2017 kr.</u>	<u>Restgæld efter 5 år kr.</u>
7. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	10.916.773	1.033	6.158.082	4.453.237
Deposita	0	0	813.616	N/A
Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	0	0	0
	<u>10.916.773</u>	<u>1.033</u>	<u>6.971.698</u>	<u>4.453.237</u>

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er afgivet pant i selskabets ejendomme til sikkerhed for selskabets gæld til realkreditinstitutter nom. 8.377 t.kr. Der er yderligere indlagt ejerpantebreve i selskabets ejendomme for 3.750 t.kr. til sikkerhed for bankgæld.

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

Selskabet har indgået huslejekontrakt, der fra selskabets side er uopsigeligt indtil 30.11.2020 og med 6 måneders opsigelsesvarsel. Den årlige husleje udgør 376 t.kr.

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 software-platformer, 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 eksklusiv 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 konsulent-ydelser.

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 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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

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

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

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 årsregnskablovens overgangsbestemmelser amortiseres gæld tilknyttet investeringsejendomme over gældens restløbetid med udgangspunkt i dagsværiden pr. 31.12.2015.

Andre finansielle forpligtelser

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

Modtagne forudbetalinger fra kunder

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