



Estatia A/S

Ejlskovsgade 7
5000 Odense C
CVR-nr. 31495415

Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
10.07.2020

Christian Bredskov
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2019	7
Balance pr. 31.12.2019	8
Egenkapitalopgørelse for 2019	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Estatia A/S

Ejlskovsgade 7

5000 Odense C

CVR-nr.: 31495415

Hjemsted: Odense

Regnskabsår: 01.01.2019 - 31.12.2019

Bestyrelse

Nicolai Christian Gram Rasmussen

Christian Bredskov

Pia Bredskov

Direktion

Christian Bredskov, adm. dir

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Tværkajen 5

Postboks 10

5100 Odense

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 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. 31.12.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019.

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

Vi indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 10.07.2020

Direktion

Christian Bredskov

adm. dir

Bestyrelse

Nicolai Christian Gram Rasmussen

Christian Bredskov

Pia Bredskov

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Estatia A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Estatia A/S for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019, 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. 31.12.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 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.

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.

Odense, den 10.07.2020

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Anders Flou

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne32777

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årsregnskabet for 2019 udviser et overskud på 295 t.kr., hvilket af ledelsen anses for tilfredsstillende.

Ledelsen forventer, at regnskabsåret 2020 vil være på niveau med resultatet i 2019.

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 2020.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten. Dog er selskabet generelt påvirket af økonomien i samfundet og udviklingen i samfundet, hvorfor selskabets regnskab helt naturligt vil blive påvirket i 2020 af COVID-19. Det er på nuværende tidspunkt ikke muligt at fastslå omfanget heraf.

Resultatopgørelse for 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		399.159	2.924.403
Personaleomkostninger	2	0	(1.572.733)
Af- og nedskrivninger		0	(283.725)
Andre driftsomkostninger		0	(528.863)
Driftsresultat		399.159	539.082
Andre finansielle indtægter		1.379	31.497
Andre finansielle omkostninger		(105.942)	(435.304)
Resultat før skat		294.596	135.275
Skat af årets resultat	3	0	(1.000)
Årets resultat		294.596	134.275
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		110.600	108.000
Overført resultat		183.996	26.275
Resultatdisponering		294.596	134.275

Balance pr. 31.12.2019

Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsjendomme		6.413.000	6.413.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	0
Materielle aktiver	4	6.413.000	6.413.000
Andre tilgodehavender		166.414	166.414
Finansielle aktiver		166.414	166.414
Anlægsaktiver		6.579.414	6.579.414
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	37.705
Andre tilgodehavender		289.858	1.501.305
Tilgodehavender		289.858	1.539.010
Likvide beholdninger		0	5.789
Omsætningsaktiver		289.858	1.544.799
Aktiver		6.869.272	8.124.213

Passiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Virksomhedskapital	5	500.000	500.000
Overført overskud eller underskud		808.456	624.460
Forslag til udbytte for regnskabsåret		110.600	108.000
Egenkapital		1.419.056	1.232.460
Gæld til realkreditinstitutter		3.342.846	3.572.540
Deposita		166.508	139.535
Langfristede gældsforpligtelser	6	3.509.354	3.712.075
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	6	227.000	225.500
Bankgæld		71.206	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.869	11.751
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		261.581	0
Anden gæld		1.370.206	2.942.427
Kortfristede gældsforpligtelser		1.940.862	3.179.678
Gældsforpligtelser		5.450.216	6.891.753
Passiver		6.869.272	8.124.213
Going concern	1		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitalopgørelse for 2019

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	500.000	624.460	108.000	1.232.460
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(108.000)	(108.000)
Årets resultat	0	183.996	110.600	294.596
Egenkapital ultimo	500.000	808.456	110.600	1.419.056

Noter

1 Going concern

Ledelsen forventer, at regnskabsåret 2020 vil være på niveau med resultatet i 2019.

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 2020.

2 Personaleomkostninger

	2019 kr.	2018 kr.
Gager og lønninger	0	1.401.206
Pensioner	0	131.852
Andre omkostninger til social sikring	0	30.765
Andre personaleomkostninger	0	8.910
	0	1.572.733
<hr/>		
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	0	4

3 Skat af årets resultat

	2019 kr.	2018 kr.
Regulering vedrørende tidligere år	0	1.000
	0	1.000

4 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	7.531.088	162.665
Kostpris ultimo	7.531.088	162.665
Af- og nedskrivninger primo	(1.118.088)	(162.665)
Af- og nedskrivninger ultimo	(1.118.088)	(162.665)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	6.413.000	0

Selskabets investeringsejendomme er bestående af erhvervslejemål beliggende i Odense. Investeringsejendommene måles til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede metode og en forrentningsfaktor på 7,00% - 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. 416 t.kr. og 476 t.kr. Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

5 Virksomhedskapital

	Antal	Pålydende værdi kr.	Nominel værdi kr.
Aktiekapitalen består af	500	1000	500.000
	500		500.000

Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Der er siden stiftelsen ikke sket ændringer i aktiekapitalen.

6 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2019 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2018 kr.	Forfald efter 12 måneder 2019 kr.	Restgæld efter 5 år 2019 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	227.000	225.500	3.342.846	2.423.967
Deposita	0	0	166.508	0
	227.000	225.500	3.509.354	2.423.967

7 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 risikoovertagelse til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusiv moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

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

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**Materielle aktiver**

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 leasingydelse.

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.

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt 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.

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 nominel værdi.