

---

# *Estatia A/S*

Brændekilde Bygade 15, 5250 Odense SV

## Årsrapport for 2020

---

CVR-nr. 31 49 54 15

Årsrapporten er  
fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære  
generalforsamling  
den 23/6 2021

Christian Gram  
Bredskov  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	4
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. januar 2020 - 31. december 2020	5
Balance 31. december 2020	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter til årsregnskabet	9

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for Estatia A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2020.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense SV, den 23. juni 2021

## Direktion

Christian Gram Bredskov  
CEO

## Bestyrelse

Nicolai Christian Barnekov Gram

Christian Gram Bredskov

Pia Gram Bredskov

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Estatia A/S

## Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Estatia A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, 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. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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.

## Fremhævelse af forhold vedrørende den udvidede gennemgang

Vi skal gøre opmærksom på, at ledelsen ikke har angivet og betalt moms rettidigt i regnskabsåret. Forholdet vil ikke påvirke 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

Odense M, den 23. juni 2021

**PricewaterhouseCoopers**  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
*CVR-nr. 33 77 12 31*

Brian Petersen  
Statsautoriseret revisor  
mne33722

# Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Estatia A/S Brændekilde Bygade 15 5250 Odense SV CVR-nr: 31 49 54 15 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Stiftet: 1. januar 2008 Regnskabsår: 13. regnskabsår Hjemstedskommune: Odense
<b>Bestyrelse</b>	Nicolai Christian Barnekov Gram Christian Gram Bredskov Pia Gram Bredskov
<b>Direktion</b>	Christian Gram Bredskov
<b>Revisor</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Munkebjergvænget 1, 3. og 4. sal 5230 Odense M

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2020	2019
		DKK	DKK
<b>Bruttofortjeneste før værdiregulering</b>		<b>578.794</b>	<b>399.159</b>
Værdiregulering af investeringsaktiver	2	-413.000	0
<b>Bruttofortjeneste efter værdiregulering</b>		<b>165.794</b>	<b>399.159</b>
Finansielle indtægter		0	1.379
Finansielle omkostninger		-176.890	-105.941
<b>Resultat før skat</b>		<b>-11.096</b>	<b>294.597</b>
Skat af årets resultat	3	200.000	0
<b>Årets resultat</b>		<b>188.904</b>	<b>294.597</b>

## Resultatdisponering

	2020	2019
	DKK	DKK
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	110.600
Overført resultat	188.904	183.997
	<b>188.904</b>	<b>294.597</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2020 DKK	2019 DKK
Investeringsjendomme		6.000.000	6.413.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>6.000.000</b>	<b>6.413.000</b>
Deposita		106.414	166.414
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>106.414</b>	<b>166.414</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>6.106.414</b>	<b>6.579.414</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		125.000	0
Andre tilgodehavender		467.334	289.858
Udskudt skatteaktiv		200.000	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>792.334</b>	<b>289.858</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>92.902</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>885.236</b>	<b>289.858</b>
<b>Aktiver</b>		<b>6.991.650</b>	<b>6.869.272</b>



## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2020 DKK	2019 DKK
Selskabskapital		500.000	500.000
Overført resultat		697.360	508.457
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	110.600
<b>Egenkapital</b>		<b>1.197.360</b>	<b>1.119.057</b>
Gæld til realkreditinstitutter		3.076.833	3.342.846
Deposita		266.737	166.508
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>3.343.570</b>	<b>3.509.354</b>
Gæld til realkreditinstitutter	5	252.073	227.000
Kreditinstitutter		0	71.206
Leverandører af varer og tjenesteydelser		128.816	10.869
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		481.738	261.581
Anden gæld		1.588.093	1.670.205
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.450.720</b>	<b>2.240.861</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>5.794.290</b>	<b>5.750.215</b>
<b>Passiver</b>		<b>6.991.650</b>	<b>6.869.272</b>
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6		
Anvendt regnskabspraksis	7		

## Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	500.000	808.456	110.600	1.419.056
Nettoeffekt ved rettelse af væsentlige fejl	0	-300.000	0	-300.000
Korrigeret egenkapital 1. januar	500.000	508.456	110.600	1.119.056
Betalt ordinært udbytte	0	0	-110.600	-110.600
Årets resultat	0	188.904	0	188.904
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>500.000</b>	<b>697.360</b>	<b>0</b>	<b>1.197.360</b>

# Noter til årsregnskabet

## 1. Væsentligste aktiviteter

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

2020	2019
DKK	DKK

## 2. Værdiregulering af investeringsaktiver

Årets nedskrivning	-413.000	0
	<u>-413.000</u>	<u>0</u>

2020	2019
DKK	DKK

## 3. Skat af årets resultat

Årets udskudte skat	-200.000	0
	<u>-200.000</u>	<u>0</u>

## 4. Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	DKK
Kostpris 1. januar	7.531.088
Kostpris 31. december	<u>7.531.088</u>
Værdireguleringer 1. januar	-1.118.088
Årets værdireguleringer	-413.000
Værdireguleringer 31. december	<u>-1.531.088</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>6.000.000</u></b>

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringssejendommene måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker samt ejendomsmæglervurdering.

Selskabets investeringsejendomme er bestående af erhvervslejemål beliggende i Odense. Investeringssejendommene måles til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede metode og en forrentningsfaktor på 6,5% - 7,5% ud fra ejendommens beliggenhed og karakteristika. En ændring i forrentningsfaktor på +/- 0,5%-point vil resultere i en ændring i dagsværdi på hhv. TDKK 240 og TDKK 276.

# Noter til årsregnskabet

## 5. Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	DKK	DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	2.068.541	2.423.967
Mellem 1 og 5 år	<u>1.008.292</u>	<u>918.879</u>
Langfristet del	3.076.833	3.342.846
Inden for 1 år	<u>252.073</u>	<u>227.000</u>
	<b><u>3.328.906</u></b>	<b><u>3.569.846</u></b>
<b>Deposita</b>		
Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	<u>266.737</u>	<u>166.508</u>
Langfristet del	<u>266.737</u>	<u>166.508</u>
Inden for 1 år	0	0
Kortfristet del	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b><u>266.737</u></b>	<b><u>166.508</u></b>
	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	DKK	DKK

## 6. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	6.000.000	6.413.000
---	-----------	-----------

# Noter til årsregnskabet

## 7. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Estatia A/S for 2020 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for 2020 er aflagt i DKK.

### Rettelse af væsentlige fejl

I forbindelse med regnskabsudarbejdelsen for 2020 har ledelsen identificeret fejl vedrørende tidligere år. Korrektionen har haft følgende indvirkning pr. 31. december 2019 og 2020:

Indvirkning i 2019 i TDKK  
Anden kortfristetgæld forøges med 300.000  
Egenkapital ultimo forøges med 300.000

Indvirkning i 2020 i TDKK  
Egenkapital primo forøges med 300.000

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover 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.

## Resultatopgørelse

### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af konsulentytelser i forbindelse med softwareplatform, herunder hosting, abonnentermv. 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.

### Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå virksomhedens nettoomsætning.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og administration mv.

# Noter til årsregnskabet

## Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

## Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

# Balance

## Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af opførelsen af ejendomme indregnes i kostprisen i opførelsesperioden.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til kostpris fratrukket årets af- og nedskrivninger.

## Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

## Egenkapital

### Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### Finansielle gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.