



## **Estia ApS**

**C/O ORSA Coffee ApS  
Vesterbrogade 46, st. tv  
1620 København V**

**CVR-nr. 44 01 49 71**

## **Årsrapport for 2024**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 4. juni 2025

---

Theo August Andersen von Lindholm  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance 31. december	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Estia ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 4. juni 2025

### **Direktion**

Theo August Andersen von  
Lindholm

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### ***Til kapitalejeren i Estia ApS***

Vi har opstillet årsrapporten for Estia ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

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

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Holbæk, den 4. juni 2025

Revida Revision  
Registreret revisionsanpartsselskab  
CVR-nr. 87 94 84 12

Thomas Roland  
Registreret revisor  
mne35782

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Estia ApS  
C/O ORSA Coffee ApS  
Vesterbrogade 46, st. tv  
1620 København V

Telefon: 23952227

CVR-nr.: 44 01 49 71

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2024

Hjemsted: København

### Direktion

Theo August Andersen von Lindholm

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er at drive virksomhed inden for ejendomsadministration- såvel som udlejning samt anden virksomhed forbundet hermed.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabet har i året realiseret et underskud på kr. 66.952 og egenkapitalen er herefter kr. -64.139, og har således tabt mere end 50% af kapitalen. Selskabet er dermed omfattet af selskabslovens kapitaltabsbestemmelser.

Det er ledelsens vurdering, at selskabet kan fortsætte driften med fortsat finansiel støtte fra selskabets ejerkreds og over en årrække reetablere selskabets kapital ved egen drift.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Estia ApS for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af visse bestemmelser fra klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2024 er aflagt i kr.

Sammenligningstallene dækker perioden 25. april 2023 til 31. december 2023, der er selskabets første regnskabsår.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

### Resultatopgørelsen

#### Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med drift af ejendomme.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

## Anvendt regnskabspraksis

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### **Skat af årets resultat**

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

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

### **Balancen**

#### **Materielle anlægsaktiver**

##### ***Investeringsjendomme***

Investeringsjendomme 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.

Investeringsjendomme måles til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

#### **Varebeholdninger**

Varebeholdninger, der består af grunde og bygninger til videresalg, måles til kostpris med tillæg af købsomkostninger mv.

Er nettorealisationseværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Nettorealisationseværdien for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af direkte færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Værdien fastsættes under hensyntagen til varebeholdningers omsættelighed, ukurans og forventet udvikling i salgspris.

Aktiver bestemt for salg:

Aktiver klassificeres som bestemt for salg, når deres regnskabsmæssige værdi primært vil blive genindvundet gennem et salg frem for gennem fortsat anvendelse, og salget med stor sandsynlighed gennemføres inden for et år i henhold til en samlet kordineret plan. Der afskrives og amortiseres ikke på aktiver fra det tidspunkt, hvor de klassificeres som bestemt for salg.

## Anvendt regnskabspraksis

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv eller gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### Egenkapital

#### Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

#### Selskabsskat og udskudt skat

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

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, selskabsdeltagere og ledelse samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2024	2023
		kr.	kr.
<b>Nettoomsætning</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer		-27.037	-17.166
Andre eksterne omkostninger		-25.021	-19.164
<b>Bruttoresultat</b>		<b>-52.058</b>	<b>-36.330</b>
Finansielle indtægter		18	0
Finansielle omkostninger	2	-21.420	-10.453
<b>Resultat før skat</b>		<b>-73.460</b>	<b>-46.783</b>
Skat af årets resultat		6.508	9.596
<b>Årets resultat</b>		<b>-66.952</b>	<b>-37.187</b>
Overført resultat		-66.952	-37.187
		<b>-66.952</b>	<b>-37.187</b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2024</u> kr.	<u>2023</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		0	1.025.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>0</u>	<u>1.025.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>0</u>	<u>1.025.000</u>
Færdigvarer og handelsvarer		1.025.000	0
<b>Varebeholdninger</b>		<u>1.025.000</u>	<u>0</u>
Andre tilgodehavender		10.330	40.000
Udskudt skatteaktiv		0	9.596
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		16.104	0
<b>Tilgodehavender</b>		<u>26.434</u>	<u>49.596</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>593</u>	<u>0</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>1.052.027</u>	<u>49.596</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u>1.052.027</u></u>	<u><u>1.074.596</u></u>

## Balance 31. december

	Note	2024	2023
		kr.	kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført resultat		-104.139	-37.187
<b>Egenkapital</b>	3	<b>-64.139</b>	<b>2.813</b>
Banker		657	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		16.000	16.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		9.600	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.078.162	1.055.783
Anden gæld		11.747	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.116.166</b>	<b>1.071.783</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>1.116.166</b>	<b>1.071.783</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>1.052.027</b>	<b>1.074.596</b>
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	4		
Eventualforpligtelser	5		

## Egenkapitaloppgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2024	40.000	-37.187	2.813
Årets resultat	0	-66.952	-66.952
<b>Egenkapital 31. december 2024</b>	<b><u>40.000</u></b>	<b><u>-104.139</u></b>	<b><u>-64.139</u></b>

## Noter

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	kr.	kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	95	0
Andre finansielle omkostninger	<u>21.325</u>	<u>10.453</u>
	<u><b>21.420</b></u>	<u><b>10.453</b></u>

### 3 Egenkapital

Der har ikke været ændringer i virksomhedskapitalen siden selskabets stiftelse.

### 4 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Selskabet har modtaget støtteerklæring fra moderselskabet, Estia Holding ApS, hvoraf det fremgår, at Estia Holding ApS i perioden indtil 31. december 2025 forpligter sig til på anfordring af en eller flere gange at tilføre Estia ApS den likviditet, som måtte være nødvendig for, at selskabet er i stand til at opfylde sine økonomiske forpligtelser i takt med at de forfalder.

### 5 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Estia Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen udgør t.kr. 245 pr. 31. december 2024.