

EVN Ejendomme ApS

Pilestræde 58
1112 København K
CVR-nr. 15168307

Årsrapport 01.07.2016 - 30.06.2017

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 25.11.2017

Dirigent

Navn: Ebbe Bartholin Holm

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	3
Ledelsesberetning	4
Resultatopgørelse for 2016/17	5
Balance pr. 30.06.2017	6
Egenkapitalopgørelse for 2016/17	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

EVN Ejendomme ApS

Pilestræde 58

1112 København K

CVR-nr.: 15168307

Hjemsted: København

Regnskabsår: 01.07.2016 - 30.06.2017

Bestyrelse

Lars Peter Nielsen, formand

Niels Erik Nielsen

Ebbe Bartholin Holm

Direktion

Ebbe Bartholin Holm, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

Postboks 1600

0900 København C

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2016 - 30.06.2017 for EVN Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2016 - 30.06.2017.

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

Vi anser betingelserne for at undlade revision for indeværende regnskabsår for opfyldt. Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 15.11.2017

Direktion

Ebbe Bartholin Holm
direktør

Bestyrelse

Lars Peter Nielsen
formand

Niels Erik Nielsen

Ebbe Bartholin Holm

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til den daglige ledelse i EVN Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for EVN Ejendomme ApS på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorerets etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses 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, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 25.11.2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Søren Jensen
statsautoriseret revisor

Christian Dahlstrøm
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er som datterselskab at eje, administrere og udleje fast ejendom, løsøre og anden hermed forbunden virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et underskud på 417 t.kr., hvilket ledelsen anser som tilfredsstillende taget årets hændelser i betragtning.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2016/17

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>
Nettoomsætning		138.000	540.500
Andre eksterne omkostninger		(71.329)	(118.427)
Ejendomsomkostninger		<u>(486.414)</u>	<u>(522.069)</u>
Bruttoresultat		(419.743)	(99.996)
Personaleomkostninger	1	(108.000)	(108.000)
Af- og nedskrivninger	2	<u>(17.187)</u>	<u>(16.926)</u>
Driftsresultat		(544.930)	(224.922)
Andre finansielle omkostninger	3	<u>(39.380)</u>	<u>(42.708)</u>
Resultat før skat		(584.310)	(267.630)
Skat af årets resultat	4	<u>167.220</u>	<u>55.155</u>
Årets resultat		<u>(417.090)</u>	<u>(212.475)</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>(417.090)</u>	<u>(212.475)</u>
		<u>(417.090)</u>	<u>(212.475)</u>

Balance pr. 30.06.2017

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>
Grunde og bygninger		3.088.493	3.050.930
Materielle anlægsaktiver	5	3.088.493	3.050.930
Anlægsaktiver		3.088.493	3.050.930
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.262.247	701.670
Udskudt skat		222.375	55.155
Andre tilgodehavender		32.176	0
Periodeafgrænsningsposter		6.051	6.690
Tilgodehavender		1.522.849	763.515
Likvide beholdninger		76.193	1.459.332
Omsætningsaktiver		1.599.042	2.222.847
Aktiver		4.687.535	5.273.777

Balance pr. 30.06.2017

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		2.019.568	2.436.658
Egenkapital		2.144.568	2.561.658
Gæld til realkreditinstitutter		1.357.944	1.427.254
Leverandører af varer og tjenesteydelser		39.927	41.605
Anden gæld		988.138	988.138
Langfristede gældsforpligtelser	6	2.386.009	2.456.997
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	82.749	82.087
Anden gæld		73.332	171.319
Periodeafgrænsningsposter		877	1.716
Kortfristede gældsforpligtelser		156.958	255.122
Gældsforpligtelser		2.542.967	2.712.119
Passiver		4.687.535	5.273.777
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitaloppgørelse for 2016/17

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	2.436.658	2.561.658
Årets resultat	0	(417.090)	(417.090)
Egenkapital ultimo	125.000	2.019.568	2.144.568

Noter

	<u>2016/17</u> kr.	<u>2015/16</u> kr.
1. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	108.000	108.000
	108.000	108.000
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	1	1
	<u>2016/17</u> kr.	<u>2015/16</u> kr.
2. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	17.187	16.926
	17.187	16.926
	<u>2016/17</u> kr.	<u>2015/16</u> kr.
3. Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt	39.380	42.708
	39.380	42.708
	<u>2016/17</u> kr.	<u>2015/16</u> kr.
4. Skat af årets resultat		
Ændring af udskudt skat	(167.220)	(55.155)
	(167.220)	(55.155)
		Grunde og bygninger kr.
5. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		3.477.417
Tilgange		54.750
Kostpris ultimo		3.532.167
Af- og nedskrivninger primo		(426.487)
Årets afskrivninger		(17.187)
Af- og nedskrivninger ultimo		(443.674)
Regnskabsmæssig værdi ultimo		3.088.493

Noter

	Forfald inden for 12 måneder 2016/17 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2015/16 kr.	Forfald efter 12 måneder 2016/17 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
6. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	81.071	80.409	1.357.944	1.033.659
Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.678	1.678	39.927	32.138
Skyldig selskabsskat	0	0	0	0
Anden gæld	0	0	988.138	808.138
	82.749	82.087	2.386.009	1.873.935

7. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med EVN Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med 1. juli 2012 for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendommen Brodersens Allé 14, 2900 Hellerup med 1.592.000 kr.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsat ejendom udgør 2.263 t.kr. pr. 30.06.2016

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

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

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter der indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder.

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.

Selskabet er sambeskattet med EVN Holding ApS og alle dets øvrige danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klarlægning af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

Bygninger	50 år
-----------	-------

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

Tilgodehavender

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

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.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

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.

Andre finansielle forpligtelser

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.