



## EVN Ejendomme ApS

Pilestræde 58  
1112 København K  
CVR-nr. 15168307

## Årsrapport 01.07.2023 - 30.06.2024

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
30.09.2024

---

**Ebbe Bartholin Holm**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2023/24	6
Balance pr. 30.06.2024	7
Egenkapitalopgørelse for 2023/24	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

EVN Ejendomme ApS  
Pilestræde 58  
1112 København K

CVR-nr.: 15168307  
Hjemsted: København  
Regnskabsår: 01.07.2023 - 30.06.2024

## Bestyrelse

Ebbe Bartholin Holm  
Lars Peter Nielsen  
Niels Erik Nielsen

## Direktion

Ebbe Bartholin Holm, adm. dir.

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Weidekampsgade 6  
2300 København S

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2023 - 30.06.2024 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. 30.06.2024 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2023 - 30.06.2024.

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

Vi anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.07.2023 - 30.06.2024 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 30.09.2024

## Direktion

**Ebbe Bartholin Holm**  
adm. dir.

## Bestyrelse

**Ebbe Bartholin Holm**

**Lars Peter Nielsen**

**Niels Erik Nielsen**

# Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

## Til den daglige ledelse i EVN Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for EVN Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.07.2023 - 30.06.2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, 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 revisors 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 reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 30.09.2024

## **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

## **Christian Dahlstrøm**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne35660

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

Årets resultat er positivt påvirket af salg af ejendom, hvilket har medført en regnskabsmæssig gevinst på 2.517 t.kr. Ledelsen anser årets resultat som tilfredsstillende.

## Begivenheder efter balancedagen

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

# Resultatopgørelse for 2023/24

	Note	2023/24 kr.	2022/23 kr.
Nettoomsætning		375.496	579.830
Andre driftsindtægter		2.517.096	0
Andre eksterne omkostninger		(216.642)	(217.712)
Ejendomsomkostninger		(99.486)	(151.033)
<b>Bruttoresultat</b>		<b>2.576.464</b>	<b>211.085</b>
Personaleomkostninger	1	(108.000)	(108.000)
Af- og nedskrivninger	2	(2.308)	(59.572)
<b>Driftsresultat</b>		<b>2.466.156</b>	<b>43.513</b>
Andre finansielle indtægter		463.716	0
Andre finansielle omkostninger		(235.746)	(136.179)
<b>Resultat før skat</b>		<b>2.694.126</b>	<b>(92.666)</b>
Skat af årets resultat	3	(499.642)	8.130
<b>Årets resultat</b>		<b>2.194.484</b>	<b>(84.536)</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		2.194.484	(84.536)
<b>Resultatdisponering</b>		<b>2.194.484</b>	<b>(84.536)</b>

# Balance pr. 30.06.2024

## Aktiver

	Note	2023/24 kr.	2022/23 kr.
Grunde og bygninger		752.612	13.737.824
<b>Materielle aktiver</b>	4	<b>752.612</b>	<b>13.737.824</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		8.463.716	0
<b>Finansielle aktiver</b>		<b>8.463.716</b>	<b>0</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>9.216.328</b>	<b>13.737.824</b>
Udskudt skat		0	41.486
Tilgodehavende skat		0	1.000
Periodeafgrænsningsposter		143	9.988
<b>Tilgodehavender</b>		<b>143</b>	<b>52.474</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.079.106</b>	<b>71.529</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.079.249</b>	<b>124.003</b>
<b>Aktiver</b>		<b>10.295.577</b>	<b>13.861.827</b>



**Passiver**

	Note	2023/24 kr.	2022/23 kr.
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		9.618.531	7.424.047
<b>Egenkapital</b>		<b>9.743.531</b>	<b>7.549.047</b>
Gæld til realkreditinstitutter		0	4.720.000
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		0	1.150.638
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>0</b>	<b>5.870.638</b>
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		0	215.000
Skyldig skat		458.155	0
Anden gæld		93.891	190.142
Periodeafgrænsningsposter		0	37.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>552.046</b>	<b>442.142</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>552.046</b>	<b>6.312.780</b>
<b>Passiver</b>		<b>10.295.577</b>	<b>13.861.827</b>

Dagsværdioplysninger

5

# Egenkapitalopgørelse for 2023/24

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	7.424.047	7.549.047
Årets resultat	0	2.194.484	2.194.484
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>9.618.531</b>	<b>9.743.531</b>

Siden stiftelsen af selskabet har der ikke været ændringer af virksomhedskapitalen.

# Noter

## 1 Personalemkostninger

	2023/24	2022/23
	kr.	kr.
Gager og lønninger	108.000	108.000
	<b>108.000</b>	<b>108.000</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	1	1

## 2 Af- og nedskrivninger

	2023/24	2022/23
	kr.	kr.
Afskrivninger på materielle aktiver	2.308	59.572
	<b>2.308</b>	<b>59.572</b>

## 3 Skat af årets resultat

	2023/24	2022/23
	kr.	kr.
Aktuel skat	458.156	0
Ændring af udskudt skat	41.486	(8.130)
	<b>499.642</b>	<b>(8.130)</b>

## 4 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	14.125.325
Afgang ved virksomhedssalg o.l.	(13.211.960)
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>913.365</b>
Af- og nedskrivninger primo	(387.501)
Årets afskrivninger	(2.308)
Tilbageførsel ved afgang	229.056
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(160.753)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>752.612</b>

## 5 Dagsværdioplysninger

	<b>Andre værdipapirer og kapitalandele kr.</b>
Dagsværdi ultimo	8.463.716
Urealiserede dagsværdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen	463.716

# 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

### Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter der indregnes i resultatopgørelsen i den periode som de vedrører, uanset forfaldstidspunktet.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver.

### 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 og immaterielle 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 samt immaterielle anlægsaktiver.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

### 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 aktiver

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 klargøring 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:

	<b>Brugstid</b>
Bygninger	50 år

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

### Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele omfatter børsnoterede værdipapirer, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

### 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.

**Tilgodehavende og skyldig skat**

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

**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 proventuet 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 nominel værdi.

**Periodeafgrænsningsposter**

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