



## EVN Ejendomme ApS

Pilestræde 58  
1112 København K  
CVR-nr. 15168307

## Årsrapport 01.07.2019 - 30.06.2020

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
30.11.2020

---

**Ebbe Bartholin Holm**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2019/20	6
Balance pr. 30.06.2020	7
Egenkapitalopgørelse for 2019/20	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

EVN Ejendomme ApS

Pilestræde 58

1112 København K

CVR-nr.: 15168307

Hjemsted: København

Regnskabsår: 01.07.2019 - 30.06.2020

## Bestyrelse

Lars Peter Nielsen

Ebbe Bartholin Holm

Niels Erik Nielsen

## Direktion

Ebbe Bartholin Holm, adm. dir

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

Postboks 1600

0900 København C

# Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2019 - 30.06.2020 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. 30.06.2020 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2019 - 30.06.2020.

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

Vi anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.07.2019 - 30.06.2020 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 30.11.2020

## Direktion

**Ebbe Bartholin Holm**

adm. dir

## Bestyrelse

**Lars Peter Nielsen**

**Ebbe Bartholin Holm**

**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 01.07.2019 - 30.06.2020 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 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 reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 30.11.2020

## **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

## **Christian Dahlstrøm**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne35660

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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 overskud på 45.386 kr., hvilket ledelsen anser som tilfredsstillende resultat for året.

## Begivenheder efter balancedagen

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

# Resultatopgørelse for 2019/20

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Nettoomsætning		575.500	484.900
Andre eksterne omkostninger		(181.198)	(104.537)
Ejendomsomkostninger		(111.391)	(100.609)
<b>Bruttoresultat</b>		<b>282.911</b>	<b>279.754</b>
Personaleomkostninger	1	(112.000)	(108.000)
Af- og nedskrivninger	2	(64.338)	(56.114)
<b>Driftsresultat</b>		<b>106.573</b>	<b>115.640</b>
Andre finansielle indtægter		540	0
Andre finansielle omkostninger		(30.779)	(10.390)
<b>Resultat før skat</b>		<b>76.334</b>	<b>105.250</b>
Skat af årets resultat	3	(30.948)	(35.769)
<b>Årets resultat</b>		<b>45.386</b>	<b>69.481</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		45.386	69.481
<b>Resultatdisponering</b>		<b>45.386</b>	<b>69.481</b>

# Balance pr. 30.06.2020

## Aktiver

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Grunde og bygninger		13.922.212	7.099.590
Forudbetalinger for materielle aktiver		0	1.145.085
<b>Materielle aktiver</b>	4	<b>13.922.212</b>	<b>8.244.675</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.395.657	1.346.151
<b>Finansielle aktiver</b>		<b>1.395.657</b>	<b>1.346.151</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>15.317.869</b>	<b>9.590.826</b>
Andre tilgodehavender		99.593	92.085
Tilgodehavende selskabsskat		80.918	0
Periodeafgrænsningsposter		124	5.496
<b>Tilgodehavender</b>		<b>180.635</b>	<b>97.581</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>857.331</b>	<b>658.232</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.037.966</b>	<b>755.813</b>
<b>Aktiver</b>		<b>16.355.835</b>	<b>10.346.639</b>



**Passiver**

	<b>Note</b>	<b>2019/20</b> <b>kr.</b>	<b>2018/19</b> <b>kr.</b>
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		9.201.471	9.156.085
<b>Egenkapital</b>		<b>9.326.471</b>	<b>9.281.085</b>
Gæld til realkreditinstitutter		4.720.000	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		1.773.138	988.138
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>5</b>	<b>6.493.138</b>	<b>988.138</b>
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		215.000	0
Skyldig selskabsskat		20.048	500
Anden gæld		217.911	76.916
Periodeafgrænsningsposter		83.267	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>536.226</b>	<b>77.416</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>7.029.364</b>	<b>1.065.554</b>
<b>Passiver</b>		<b>16.355.835</b>	<b>10.346.639</b>
Eventualforpligtelser	6		

# Egenkapitalopgørelse for 2019/20

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	9.156.085	9.281.085
Årets resultat	0	45.386	45.386
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>9.201.471</b>	<b>9.326.471</b>

# Noter

## 1 Personalemkostninger

	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Gager og lønninger	112.000	108.000
	<b>112.000</b>	<b>108.000</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<b>1</b>	<b>1</b>

## 2 Af- og nedskrivninger

	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Afskrivninger på materielle aktiver	62.408	56.114
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle aktiver	1.930	0
	<b>64.338</b>	<b>56.114</b>

## 3 Skat af årets resultat

	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Aktuel skat	30.948	35.500
Regulering vedrørende tidligere år	0	269
	<b>30.948</b>	<b>35.769</b>

## 4 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.	Forud- betalinger for materielle aktiver kr.
Kostpris primo	7.329.492	1.145.085
Overførsler	1.145.085	(1.145.085)
Tilgange	12.066.875	0
Afgange	(6.416.127)	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>14.125.325</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivninger primo	(229.902)	0
Årets afskrivninger	(62.408)	0
Tilbageførsel ved afgang	89.197	0
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(203.113)</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>13.922.212</b>	<b>0</b>

## 5 Langfristede forpligtelser

	<b>Forfald efter 12 måneder 2019/20 kr.</b>
Gæld til realkreditinstitutter	4.720.000
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	1.773.138
	<b>6.493.138</b>

## 6 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.

# 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 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:

Bygninger

50 år

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis 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.

**Tilgodehavende og skyldig selskabsskat**

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 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 nominel værdi.

**Periodeafgrænsningsposter**

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