



EVN Ejendomme ApS

Pilestræde 58
1112 København K
CVR-nr. 15168307

Årsrapport 01.07.2022 - 30.06.2023

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
16.11.2023

Ebbe Bartholin Holm
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2022/23	6
Balance pr. 30.06.2023	7
Egenkapitalopgørelse for 2022/23	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

EVN Ejendomme ApS
Pilestræde 58
1112 København K

CVR-nr.: 15168307
Hjemsted: København
Regnskabsår: 01.07.2022 - 30.06.2023

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

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2022 - 30.06.2023 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. 30.06.2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2022 - 30.06.2023.

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

Vi anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.07.2022 - 30.06.2023 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 16.11.2023

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 01.07.2022 - 30.06.2023 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 16.11.2023

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 er negativt med 85 t.kr., grundet tab af advokatsag i året. Det er af ledelsen forventeligt at næste års resultat vil være på niveau med tidligere år.

EVN Ejendomme ApS har med virkning pr. 1. juli 2022 gennemført fusion med EVN Holding ApS, hvor EVN Ejendomme ApS er det fortsættende selskab. Sammenlægningsmetoden er anvendt i forbindelse med fusionen, hvor der er taget udgangspunkt i de regnskabsmæssige værdier for EVN Ejendomme ApS og EVN Holding ApS. Sammenligningstal er ikke korrigeret, da der er tale om en koncernintern fusion.

Egenkapitalen for EVN Ejendomme ApS er påvirket negativt med 1.450 t.kr. som følge af fusionen med EVN Holding ApS.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2022/23

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Nettoomsætning		579.830	595.625
Andre eksterne omkostninger		(217.712)	(94.839)
Ejendomsomkostninger		(151.033)	(182.808)
Bruttoresultat		211.085	317.978
Personaleomkostninger	1	(108.000)	(110.460)
Af- og nedskrivninger	2	(59.572)	(62.408)
Driftsresultat		43.513	145.110
Andre finansielle omkostninger		(136.179)	(50.066)
Resultat før skat		(92.666)	95.044
Skat af årets resultat	3	8.130	(34.236)
Årets resultat		(84.536)	60.808
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		(84.536)	60.808
Resultatdisponering		(84.536)	60.808

Balance pr. 30.06.2023

Aktiver

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Grunde og bygninger		13.737.824	13.797.396
Materielle aktiver	4	13.737.824	13.797.396
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	1.430.840
Finansielle aktiver		0	1.430.840
Anlægsaktiver		13.737.824	15.228.236
Udskudt skat		41.486	33.356
Andre tilgodehavender		0	97.884
Tilgodehavende skat		1.000	0
Periodeafgrænsningsposter		9.988	6.125
Tilgodehavender		52.474	137.365
Likvide beholdninger		71.529	262.731
Omsætningsaktiver		124.003	400.096
Aktiver		13.861.827	15.628.332

Passiver

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		7.424.047	8.958.797
Egenkapital		7.549.047	9.083.797
Gæld til realkreditinstitutter		4.720.000	4.720.000
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		1.150.638	1.343.138
Langfristede gældsforpligtelser	5	5.870.638	6.063.138
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		215.000	215.000
Anden gæld		190.142	229.397
Periodeafgrænsningsposter		37.000	37.000
Kortfristede gældsforpligtelser		442.142	481.397
Gældsforpligtelser		6.312.780	6.544.535
Passiver		13.861.827	15.628.332

Egenkapitalopgørelse for 2022/23

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	8.958.797	9.083.797
Egenkapitalposterings vedrørende fusion	0	(1.450.214)	(1.450.214)
Årets resultat	0	(84.536)	(84.536)
Egenkapital ultimo	125.000	7.424.047	7.549.047

EVN Ejendomme ApS har med virkning pr. 1. juli 2022 gennemført fusion med EVN Holding ApS, hvor EVN Ejendomme ApS er det fortsættende selskab. Sammenlægningsmetoden er anvendt i forbindelse med fusionen, hvor der er taget udgangspunkt i de regnskabsmæssige værdier for EVN Ejendomme ApS og EVN Holding ApS. Sammenligningstal er ikke korrigeret, da der er tale om en koncernintern fusion.

Egenkapitalen for EVN Ejendomme ApS er påvirket negativt med 1.450 t.kr. som følge af fusionen med EVN Holding ApS.

Noter

1 Personaleomkostninger

	2022/23	2021/22
	kr.	kr.
Gager og lønninger	108.000	110.460
	108.000	110.460
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	1	1

2 Af- og nedskrivninger

	2022/23	2021/22
	kr.	kr.
Afskrivninger på materielle aktiver	59.572	62.408
	59.572	62.408

3 Skat af årets resultat

	2022/23	2021/22
	kr.	kr.
Ændring af udskudt skat	(8.130)	34.639
Regulering vedrørende tidligere år	0	(403)
	(8.130)	34.236

Selskabet har et ikke indregnet skatteaktiv vedr. fremførsel af underskud fra tidligere og indeværende år. Den skattemæssige værdi udgør 244 t.kr. og den regnskabsmæssige værdi, heraf 22%, udgør 54 t.kr. pr. 30. juni 2023.

4 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	14.125.325
Kostpris ultimo	14.125.325
Af- og nedskrivninger primo	(327.929)
Årets afskrivninger	(59.572)
Af- og nedskrivninger ultimo	(387.501)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	13.737.824

5 Langfristede forpligtelser

	Forfald efter 12 måneder 2022/23 kr.	Restgæld efter 5 år 2022/23 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	4.720.000	4.720.000
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	1.150.638	290.638
	5.870.638	5.010.638

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.

Manglende sammenlignelighed

EVN Ejendomme ApS har med virkning pr. 1. juli 2022 gennemført fusion med EVN Holding ApS, hvor EVN Ejendomme ApS er det fortsættende selskab. Sammenlægningsmetoden er anvendt i forbindelse med fusionen, hvor der er taget udgangspunkt i de regnskabsmæssige værdier for EVN Ejendomme ApS og EVN Holding ApS. Sammenligningstal er ikke korrigeret, da der er tale om en koncernintern fusion.

Egenkapitalen for EVN Ejendomme ApS er påvirket negativt med 1.450 t.kr. som følge af fusionen med EVN Holding ApS.

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 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:

	Brugstid
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.

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 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.