

EVS ApS
Bakkevej 38
2830 Virum
CVR-nr. 28327862

**Årsrapport 01.07.2018 -
30.06.2019**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 05.11.2019

Dirigent

Navn: Erik Viftrup Søndergaard

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2018/19	6
Balance pr. 30.06.2019	7
Egenkapitalopgørelse for 2018/19	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

EVS ApS

Bakkevej 38

2830 Virum

CVR-nr.: 28327862

Hjemsted: Lyngby-taarbæk

Regnskabsår: 01.07.2018 - 30.06.2019

Direktion

Erik Viftrup Søndergaard

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

Postboks 1600

0900 København C

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2018 - 30.06.2019 for EVS ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2018 - 30.06.2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Virum, den 05.11.2019

Direktion

Erik Viftrup Søndergaard

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i EVS ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for EVS ApS for regnskabsåret 01.07.2018 - 30.06.2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2018 - 30.06.2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 05.11.2019

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Claus Jorch Andersen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne33712

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at drive virksomhed med investering i fast ejendom og værdipapirer, administration af fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i 2018/19 realiseret et overskud på 6.629 t.kr. Selskabets egenkapital udgør pr. 30. juni 2019 i alt 22.441 t.kr. Ledelsen vurderer årets resultat som tilfredsstillende.

Investeringsejendommen er optaget til en vurderet dagsværdi på 6.450 t.kr. Ved vurderingen af ejendommens dagsværdi lægges til grund at ejendommen er nyerhvervet i regnskabsåret samt kvadratmeterprisen er sammenholdt med tilsvarende ejendomme der er til salg.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2018/19

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> <u>kr.</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste/tab		(183.992)	26.214
Af- og nedskrivninger	2	(82.720)	(118.053)
Driftsresultat		(266.712)	(91.839)
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		6.552.661	1.563.152
Andre finansielle indtægter	3	399.156	219.007
Andre finansielle omkostninger	4	(34.325)	(162.781)
Resultat før skat		6.650.780	1.527.539
Skat af årets resultat	5	(21.586)	3.260
Årets resultat		6.629.194	1.530.799
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		0	105.800
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret		1.000.000	0
Overført resultat		5.629.194	1.424.999
		6.629.194	1.530.799

Balance pr. 30.06.2019

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> <u>kr.</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		6.450.000	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		165.440	248.160
Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver		<u>0</u>	<u>2.000.000</u>
Materielle anlægsaktiver	6	<u>6.615.440</u>	<u>2.248.160</u>
Kapitalandele i associerede virksomheder		1.848.383	2.340.470
Andre tilgodehavender		<u>5.965.000</u>	<u>0</u>
Finansielle anlægsaktiver	7	<u>7.813.383</u>	<u>2.340.470</u>
Anlægsaktiver		<u>14.428.823</u>	<u>4.588.630</u>
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		5.393.078	5.997.244
Udskudt skat		27.556	49.142
Andre tilgodehavender		735.000	0
Tilgodehavende selskabsskat		<u>15.364</u>	<u>11.379</u>
Tilgodehavender		<u>6.170.998</u>	<u>6.057.765</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele		<u>1.575.833</u>	<u>1.716.652</u>
Værdipapirer og kapitalandele		<u>1.575.833</u>	<u>1.716.652</u>
Likvide beholdninger		<u>817.299</u>	<u>4.993.288</u>
Omsætningsaktiver		<u>8.564.130</u>	<u>12.767.705</u>
Aktiver		<u>22.992.953</u>	<u>17.356.335</u>

Balance pr. 30.06.2019

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> <u>kr.</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital	8	125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		22.316.138	16.686.944
Forslag til udbytte for regnskabsåret		<u>0</u>	<u>105.800</u>
Egenkapital		<u>22.441.138</u>	<u>16.917.744</u>
Deposita		117.500	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		45.000	45.000
Gæld til associerede virksomheder		358.138	358.138
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		15.989	20.255
Anden gæld		<u>15.188</u>	<u>15.198</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>551.815</u>	<u>438.591</u>
Gældsforpligtelser		<u>551.815</u>	<u>438.591</u>
Passiver		<u>22.992.953</u>	<u>17.356.335</u>
Personaleomkostninger	1		

Egenkapitalopgørelse for 2018/19

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	16.686.944	105.800	16.917.744
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(105.800)	(105.800)
Udbetalt ekstraordinært udbytte	0	(1.000.000)	0	(1.000.000)
Årets resultat	0	6.629.194	0	6.629.194
Egenkapital ultimo	125.000	22.316.138	0	22.441.138

Noter

	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
1. Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
2. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	<u>82.720</u>	<u>118.053</u>
	<u>82.720</u>	<u>118.053</u>
	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
3. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra associerede virksomheder	262.858	133.652
Renteindtægter i øvrigt	3.504	34.823
Dagsværdireguleringer	73.080	0
Øvrige finansielle indtægter	<u>59.714</u>	<u>50.532</u>
	<u>399.156</u>	<u>219.007</u>
	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
4. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra associerede virksomheder	0	17.212
Renteomkostninger i øvrigt	34.325	11.889
Dagsværdireguleringer	<u>0</u>	<u>133.680</u>
	<u>34.325</u>	<u>162.781</u>
	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
5. Skat af årets resultat		
Ændring af udskudt skat	21.586	(7.835)
Regulering vedrørende tidligere år	<u>0</u>	<u>4.575</u>
	<u>21.586</u>	<u>(3.260)</u>

Noter

	Investe- rings- ejendomme	Andre anlæg, drifts- materiel og inventar	Forud- betalinger for materielle anlægs- aktiver
	kr.	kr.	kr.
6. Materielle anlægsaktiver			
Kostpris primo	0	678.600	2.000.000
Tilgange	6.450.000	0	0
Afgange	0	0	(2.000.000)
Kostpris ultimo	6.450.000	678.600	0
Af- og nedskrivninger primo	0	(430.440)	0
Årets afskrivninger	0	(82.720)	0
Af- og nedskrivninger ultimo	0	(513.160)	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	6.450.000	165.440	0

Selskabets ejendom er beliggende i København. Ejendommen er, jf. anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi, ved sammenholdelse af gennemsnitlige kvadratmeterpriser for tilsvarende ejendommene.

	Kapital- andele i associerede virk- somheder	Andre tilgode- havender
	kr.	kr.
7. Finansielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	5.592.350	0
Tilgange	0	5.965.000
Afgange	(1.044.961)	0
Kostpris ultimo	4.547.389	5.965.000
Opskrivninger primo	(3.251.880)	0
Udbytte	(7.358.200)	0
Årets opskrivninger	6.599.680	0
Andre reguleringer	(14.744)	0
Tilbageførsel ved afgange	1.326.138	0
Opskrivninger ultimo	(2.699.006)	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.848.383	5.965.000

Noter

	<u>Hjemsted</u>	<u>Rets- form</u>	<u>Ejer- andel %</u>
Kapitalandele i associerede virksomheder omfatter:			
Ejendomsselskabet Norden A/S	København	A/S	25,0
Ejendomsselskabet Norden ATPFA Komplementar ApS af 8/4 af 2004 ApS	København	A/S	20,9
	København	ApS	32,8

	<u>Antal</u>	<u>Pålydende værdi kr.</u>	<u>Nominal værdi kr.</u>
8. Virksomhedskapital			
Ordinære anparter	125	1000	125.000
	125		125.000

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

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder administrationsomkostninger.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte associerede virksomheders resultat efter eliminering af interne avancer og tab.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger.

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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

5 år

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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Hvilket indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg eller fradrag af henholdsvis uafskrevet positiv og negativ goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede, forholdsmæssige interne fortjenester og tab.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i associerede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal 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 selskabsskat

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

Andre værdipapirer og kapitalandele (omsætningsaktiver)

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle forpligtelser

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