



EVS ApS

Bakkevej 38
2830 Virum
CVR-nr. 28327862

Årsrapport 01.07.2022 - 30.06.2023

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
15.12.2023

Erik Viftrup Søndergaard
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2022/23	7
Balance pr. 30.06.2023	8
Egenkapitalopgørelse for 2022/23	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	15

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

EVS ApS
Bakkevej 38
2830 Virum

CVR-nr.: 28327862
Hjemsted: Lyngby-Taarbæk
Regnskabsår: 01.07.2022 - 30.06.2023

Direktion

Erik Viftrup Søndergaard, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
2300 København S

Ledelsespåtegning

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Virum, den 15.12.2023

Direktion

Erik Viftrup Søndergaard
direktør

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 01.07.2022 - 30.06.2023, 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. 30.06.2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2022 - 30.06.2023 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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.

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.

Virum, den 15.12.2023

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Claus Jorch Andersen

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne33712

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

Selskabet har i 2022/23 realiseret et overskud på 1.688 t.kr. Selskabets egenkapital udgør pr. 30. juni 2023 i alt 32.762 t.kr. Ledelsen vurderer årets resultat som tilfredsstillende.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabet investerer i investeringsejendomme, som måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers budgetterede nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis.

Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Der knytter sig naturligt en usikkerhed til fastsættelsen af afkastkravene, hvilket også er omtalt nærmere i note 1 i årsrapporten.

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.
Bruttofortjeneste/-tab		202.877	155.195
Personaleomkostninger	2	(626.103)	(769.678)
Af- og nedskrivninger	3	(186.292)	(174.898)
Driftsresultat		(609.518)	(789.381)
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		1.297.338	104.403
Andre finansielle indtægter	4	1.160.153	365.915
Andre finansielle omkostninger	5	(37.679)	(1.649.335)
Resultat før skat		1.810.294	(1.968.398)
Skat af årets resultat	6	(112.930)	457.203
Årets resultat		1.697.364	(1.511.195)
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		1.500.000	114.400
Overført resultat		197.364	(1.625.595)
Resultatdisponering		1.697.364	(1.511.195)

Balance pr. 30.06.2023

Aktiver

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Investeringsejendomme		10.850.000	10.850.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		533.099	719.391
Materielle aktiver	7	11.383.099	11.569.391
Kapitalandele i associerede virksomheder		1.556.352	70.680
Finansielle aktiver	8	1.556.352	70.680
Anlægsaktiver		12.939.451	11.640.071
Udskudt skat		0	22.962
Andre tilgodehavender		1.727.049	528.188
Tilgodehavende skat		97.143	58.194
Tilgodehavender		1.824.192	609.344
Andre værdipapirer og kapitalandele		17.183.790	16.054.698
Værdipapirer og kapitalandele		17.183.790	16.054.698
Likvide beholdninger		1.534.346	4.019.060
Omsætningsaktiver		20.542.328	20.683.102
Aktiver		33.481.779	32.323.173

Passiver

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Virksomhedskapital	9	125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		31.147.332	30.949.968
Forslag til udbytte for regnskabsåret		1.500.000	114.400
Egenkapital		32.772.332	31.189.368
Udskudt skat		90.004	0
Hensatte forpligtelser		90.004	0
Anden gæld		24.268	35.501
Langfristede gældsforpligtelser	10	24.268	35.501
Bankgæld		70.334	0
Deposita		199.134	224.554
Leverandører af varer og tjenesteydelser		53.000	45.000
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		200.517	782.987
Anden gæld	11	52.503	45.763
Periodeafgrænsningsposter		19.687	0
Kortfristede gældsforpligtelser		595.175	1.098.304
Gældsforpligtelser		619.443	1.133.805
Passiver		33.481.779	32.323.173
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Dagsværdioplysninger	12		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	13		

Egenkapitalopgørelse for 2022/23

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	30.949.968	114.400	31.189.368
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(114.400)	(114.400)
Årets resultat	0	197.364	1.500.000	1.697.364
Egenkapital ultimo	125.000	31.147.332	1.500.000	32.772.332

Noter

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet investerer i investeringsejendomme, som indregnes i årsrapporten til dagsværdi opgjort på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Denne model indeholder skøn over ejendommens fremtidige afkast og det forventede afkastkrav. Ejendommens afkast er skønnet på grundlag af eksisterende lejekontrakt og erfaring med ejendommenes omkostninger.

For ejendomme, der værdiansættes efter en afkastberegning, vil en ændring i renten påvirke forretningskravet, som markedet måtte have til ejendommene og dermed have en afsmittende effekt på ejendommenes værdi.

Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendom udgør 3,09 % pr. 30/06-2023. Den anvendte afkastsats er, efter ledelsens vurdering, behæftet med en vis usikkerhed. En gennemsnitlig forøgelse af afkastkravet med 0,25 %-point vil reducere den samlede dagsværdi med ca. 637 t.kr. for selskabets ejendomme.

2 Personaleomkostninger

	2022/23	2021/22
	kr.	kr.
Gager og lønninger	618.768	709.730
Pensioner	0	31.454
Andre omkostninger til social sikring	7.219	7.294
Andre personaleomkostninger	116	21.200
	626.103	769.678
<hr/>		
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	1	1

3 Af- og nedskrivninger

	2022/23	2021/22
	kr.	kr.
Afskrivninger på materielle aktiver	186.292	174.898
	186.292	174.898

4 Andre finansielle indtægter

	2022/23	2021/22
	kr.	kr.
Renteindtægter i øvrigt	57.444	56.960
Dagsværdireguleringer	858.002	0
Øvrige finansielle indtægter	244.707	308.955
	1.160.153	365.915

5 Andre finansielle omkostninger

	2022/23	2021/22
	kr.	kr.
Renteomkostninger i øvrigt	35.174	95.943
Dagsværdireguleringer	0	1.553.392
Øvrige finansielle omkostninger	2.505	0
	37.679	1.649.335

6 Skat af årets resultat

	2022/23	2021/22
	kr.	kr.
Ændring af udskudt skat	112.966	(455.962)
Regulering vedrørende tidligere år	(36)	(1.241)
	112.930	(457.203)

7 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	8.800.000	931.461
Kostpris ultimo	8.800.000	931.461
Opskrivninger primo	2.050.000	0
Opskrivninger ultimo	2.050.000	0
Af- og nedskrivninger primo	0	(212.070)
Årets afskrivninger	0	(186.292)
Af- og nedskrivninger ultimo	0	(398.362)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	10.850.000	533.099

Selskabets ejendomme er en boligudlejningsejendom som udgør 226 m² og en erhvervsudlejningsejendom, som udgør 75 m² beliggende i København. Ejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Afkastkravet for boligudlejningsejendommen udgør 3,09 % pr. 30.06.2023.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

8 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i associerede virksomheder kr.
Kostpris primo	91.407
Tilgange	188.334
Kostpris ultimo	279.741
Opskrivninger primo	(20.727)
Andel af årets resultat	1.297.338
Opskrivninger ultimo	1.276.611
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.556.352

Kapitalandele i associerede virksomheder	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %
Ejendomsselskabet Norden VIII ApS	København	ApS	25,00
Treatness ApS	København	ApS	33,00

9 Virksomhedskapital

	Antal	Pålydende værdi kr.	Nominel værdi kr.
Ordinære anparter	125	1000	125.000
	125		125.000

10 Langfristede forpligtelser

	Forfald efter 12 måneder 2022/23 kr.	Restgæld efter 5 år 2022/23 kr.
Anden gæld	24.268	35.501
	24.268	35.501

11 Anden gæld (kortfristet)

	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Moms og afgifter	12.256	4.387
Skyldig løn, A-skat, sociale bidrag m.m.	40.247	41.376
	52.503	45.763

12 Dagsværdioplysninger

	Andre værdipapirer og kapitalandele kr.
Dagsværdi ultimo	17.183.790
Urealiserede dagsværdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen	(858.002)

13 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut er der deponeret et ejerpantebrev nom. 2.010.000 kr.

Der er pr. 30.06.2023 ingen gæld til pengeinstituttet.

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 andreeksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering 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.

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 aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle aktiver.

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte associerede virksomheders resultat efter forholdsmæssig 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 aktiver**

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 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
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle aktiver 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 direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke

afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Kapitalandele i associerede virksomheder

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

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Eventuelle tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives til nettorealisationsværdi ud fra en konkret vurdering.

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.

Kapitalandele i associerede virksomheder opfylder definitionerne på både kapitalinteresser og associerede virksomheder, men er i årsregnskabet præsenteret som kapitalandele i associerede virksomheder, da denne benævnelse mere præcist beskriver virksomhedens involvering i de pågældende virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis for væsentlige regnskabsposter i associerede virksomheder er:

Investeringsjendomme: Investeringsjendomme måles til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Andre værdipapirer: Andre værdipapirer og kapitalandele, der omfatter børsnoterede værdipapirer og unoterede kapitalandele, måles til dagsværdi.

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.

Andre værdipapirer og kapitalandele (omsætningsaktiver)

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede værdipapirer, 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. Ekstraordinære udbytter vedtaget i regnskabsåret indregnes direkte på egenkapitalen ved udlodning og vises som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering.

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.