

Evostate Ejendomme ApS

Hunderupvej 156, 5230 Odense M
CVR-nr. 31 26 29 09

Årsrapport for 2017

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 29.05.18

Heine Delbing
Dirigent

| | |
|--|---------|
| Selskabsoplysninger m.v. | 3 |
| Ledelsespåtegning | 4 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 5 - 7 |
| Ledelsesberetning | 8 |
| Resultatopgørelse | 9 |
| Balance | 10 |
| Egenkapitalopgørelse | 11 |
| Noter | 12 - 17 |

Selskabet

Evostate Ejendomme ApS
Hunderupvej 156
5230 Odense M
Hjemsted: Odense
CVR-nr.: 31 26 29 09
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion

Heine Delbing

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Pengeinstitut

Nordea

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17 for Evostate Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.17 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 11. maj 2018

Direktionen

Heine Delbing

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Evostate Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Evostate Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.17 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen 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 revisionsbevis 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

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 revision 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 revisionen 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.

Viborg, den 11. maj 2018

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Jørgen Jakobsen
Statsaut. revisor
MNE-nr. mne26713

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er køb, udvikling og salg af fast ejendom samt at have kapitalinteresser i andre selskaber, herunder besiddelse af kapitalandele i ejendomsselskaber samt øvrig finansiel virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.17 - 31.12.17 udviser et resultat på DKK 23.440 mod DKK 33.822.524 for tiden 01.01.16 - 31.12.16. Balancen viser en egenkapital på DKK 4.093.921.

Ledelsen finder årets resultat som forventet.

Forventet udvikling

Selskabet forventer et positivt resultat for det kommende regnskabsår.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Egne kapitalandele

Egne kapitalandele består af:

| | Købs- /salgspris DKK | Antal | Nominel værdi DKK | Procent af kapital |
|--|----------------------------|-----------|-------------------------|-----------------------|
| Beholdning af egne kapitalandele pr. 01.01.17 | | 377.043 | 377.043 | 75,41% |
| Kapitalnedsættelse | 0 | -377.043 | -377.043 | -75,41% |
| Årets tilgang | 12.587.146 | 1.187.623 | 1.187.623 | 69,86% |
| Beholdning af egne kapitalandele pr. 31.12.17 | | | 1.187.623 | 69,86% |

Resultatopgørelse

| Note | | 2017 DKK | 2016 DKK |
|--|---|-----------------|-------------------|
| | Bruttotab | -159.991 | -146.435 |
| 1 | Personaleomkostninger | -50.600 | -2.863.556 |
| | Resultat før finansielle poster | -210.591 | -3.009.991 |
| 2 | Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder | 511.042 | 42.366.680 |
| 3 | Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder | 1.997 | 4.579.445 |
| 4 | Andre finansielle indtægter | 0 | 10.735.010 |
| | Nedskrivning af finansielle aktiver | 0 | -16.645.954 |
| | Andre finansielle omkostninger | -279.008 | -3.119.977 |
| | Resultat før skat | 23.440 | 34.905.213 |
| 5 | Skat af årets resultat | 0 | -1.082.689 |
| | Årets resultat | 23.440 | 33.822.524 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| | Overført resultat | 23.440 | 33.822.524 |
| | I alt | 23.440 | 33.822.524 |

| | 31.12.17 DKK | 31.12.16 DKK |
|--|------------------|-------------------|
| AKTIVER | | |
| Note | | |
| Tilgodehavende selskabsskat | 154.000 | 0 |
| Andre tilgodehavender | 446.509 | 22.227 |
| Tilgodehavender i alt | 600.509 | 22.227 |
| Andre værdipapirer og kapitalandele | 2.488.300 | 0 |
| Værdipapirer og kapitalandele i alt | 2.488.300 | 0 |
| Likvide beholdninger | 1.025.118 | 19.718.194 |
| Omsætningsaktiver i alt | 4.113.927 | 19.740.421 |
| Aktiver i alt | 4.113.927 | 19.740.421 |
| PASSIVER | | |
| Selskabskapital | 1.700.000 | 500.000 |
| Overført resultat | 2.393.921 | 16.157.627 |
| Egenkapital i alt | 4.093.921 | 16.657.627 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 20.000 | 54.125 |
| Selskabsskat | 0 | 627.176 |
| Anden gæld | 6 | 2.401.493 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | 20.006 | 3.082.794 |
| Gældsforpligtelser i alt | 20.006 | 3.082.794 |
| Passiver i alt | 4.113.927 | 19.740.421 |

6 Eventualaktiver

7 Eventualforpligtelser

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

| Beløb i DKK | Selskabskapital | Overført resultat |
|--|-----------------|-------------------|
| Egenkapitalopgørelse for 01.01.16 - 31.12.16 | | |
| Saldo pr. 01.01.16 | 20.500.000 | 1.595.803 |
| Kapitalnedsættelse | -20.000.000 | 20.000.000 |
| Køb af egne kapitalandele | 0 | -39.260.700 |
| Forslag til resultatdisponering | 0 | 33.822.524 |
| Saldo pr. 31.12.16 | 500.000 | 16.157.627 |
| Egenkapitalopgørelse for 01.01.17 - 31.12.17 | | |
| Saldo pr. 01.01.17 | 500.000 | 16.157.627 |
| Fondsforhøjelse | 1.577.043 | -1.577.043 |
| Kapitalnedsættelse | -377.043 | 377.043 |
| Køb af egne kapitalandele | 0 | -12.587.146 |
| Forslag til resultatdisponering | 0 | 23.440 |
| Saldo pr. 31.12.17 | 1.700.000 | 2.393.921 |

| | 2017 DKK | 2016 DKK |
|--|-------------|-------------|
| 1. Personaleomkostninger | | |
| Lønninger | 50.000 | 2.844.860 |
| Andre omkostninger til social sikring | 96 | 2.861 |
| Andre personaleomkostninger | 504 | 15.835 |
| I alt | 50.600 | 2.863.556 |
| | | |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede i året | 1 | 1 |

2. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

| | | |
|--|---------|------------|
| Resultatandele fra tilknyttede virksomheder | 0 | -6.871.785 |
| Gevinst ved salg af tilknyttede virksomheder | 511.042 | 49.238.465 |
| I alt | 511.042 | 42.366.680 |

3. Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

| | | |
|--|-------|-----------|
| Resultatandele fra associerede virksomheder | 0 | 224.590 |
| Afskrivning på goodwill | 0 | -131.595 |
| Gevinst ved salg af associerede virksomheder | 1.997 | 4.486.450 |
| I alt | 1.997 | 4.579.445 |

| | 2017 DKK | 2016 DKK |
|----------------------------------|-------------|-------------|
| 4. Finansielle indtægter | | |
| Renter, tilknyttede virksomheder | 0 | 3.968.740 |
| Øvrige finansielle indtægter | 0 | 6.766.270 |
| I alt | 0 | 10.735.010 |

5. Skat af årets resultat

| | | |
|-------------------------------------|---|-----------|
| Årets aktuelle skat | 0 | 627.176 |
| Årets regulering af udskudt skat | 0 | 459.000 |
| Regulering af skat fra tidligere år | 0 | -3.487 |
| I alt | 0 | 1.082.689 |

6. Eventualaktiver

Selskabet har et udskudt skatteaktiv på t.DKK 103, som ikke er indregnet i balancen i årsregnskabet. Skatteaktivet kan henføres til fremførte skattemæssige underskud, som ikke forventes anvendt indenfor de kommende 3-5 år. Skatteaktivet kan fremføres tidsubegrænset.

7. Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser pr. 31.12.17.

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har ikke stillet pant eller anden sikkerhed i aktiver.

9. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt. Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

VALUTA

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsrapport indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**RESULTATOPGØRELSE****Bruttotab**

Bruttotab indeholder andre eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til selskabets administration.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder omfatter gevinster og tab ved salg af kapitalandele.

Nedskrivning af finansielle aktiver

Nedskrivning af finansielle aktiver omfatter nedskrivninger af finansielle anlægsaktiver til en lavere genindvindingsværdi og finansielle omsætningsaktiver til en lavere nettorealiseringsværdi.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, valutakursgevinster og -tab ved transaktioner i fremmed valuta, gevinster og tab på andre værdipapirer og kapitalandele m.v.

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

BALANCE

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer måles til dagsværdi svarende til kursværdien på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

Egenkapital

Anskaffelses- og afståelsessummer for egne kapitalandele indregnes direkte i egenkapitalen under overført resultat.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Gældsforpligtelser

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.