

TEL. : +45 3945 0200
FAX : +45 3945 0202
CVR : 18 9679 01

BHA STATSATORISERET REVISION A/S
TUBORGVEJ 32, DK-2900 HELLERUP
BHA-REVISION.DK

BHA :
REVISION

Ejendomsvisioner A/S

Hejrevej 33, 2400 København NV

CVR-nr. 35 04 13 03

Årsrapport for 1. oktober 2019 – 30. september 2020

Godkendt på generalforsamlingen
den 3/12 2020

Dirigent Ian Winther-Høiland

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
Ledelsespåtegning	1
Revisionspåtegning	2 - 3
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6 - 8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Noter	12 - 14

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020 for Ejendomsvisioner A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 3. december 2020

Direktion

Ian Winther-Høiland

Bestyrelse

Jens-Christian Borregaard Winther
Formand

Hanne Hausted Rolighed

Ian Winther-Høiland

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i Ejendomsvisioner A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsvisioner A/S for regnskabsåret 1. oktober 2019 – 30. september 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance 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. 30. september 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2019 – 30. september 2020 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 revisionshandling 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 be-

svigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilside-sættelse 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.
- 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.

Hellerup, den 3. december 2020
BHA Statsautoriseret Revision A/S
CVR-nr. 18 96 79 01

Palle Harting Johansen
statsautoriseret revisor
mne32856

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Ejendomsvisioner A/S Hejrevej 33 2400 København NV CVR nr. 35 04 13 03 Regnskabsår: 1. oktober - 30. september
Bestyrelse	Jens-Christian Borregaard Winther, formand Hanne Haugsted Rolighed Ian Winther-Høiland
Direktion	Ian Winther-Høiland
Revision	BHA Statsautoriseret Revision A/S Tuborgvej 32 DK-2900 Hellerup

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet er at drive virksomhed med administration af udlejningsejendomme og hermed beslægtet virksomhed efter ledelsens nærmere beslutning

Udvikling i regnskabsåret

Selskabets resultat og økonomiske udvikling anses for tilfredsstillende. Selskabet forventer et positivt resultat for 2020/21.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Det er ledelsens opfattelse, at der ikke er indtrådt betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets udløb, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle situation.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en B virksomhed med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til 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 selskabet og aktivets værdi kan værdiansættes pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. 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, inde årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt. Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms, afgifter og med fradrag af salgsrabatter.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten indeholder årets nettoomsætning fratrukket eksterne omkostninger og andre eksterne omkostninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og -omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og fremmed valuta samt amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser.

Resultat af tilknyttede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter fuld eliminering af intern avance/tab.

Selskabsskat og udskudt skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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.

Udskudt skat værdiansættes efter gældsmetoden af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpriser med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. I afskrivningsgrundlaget modregnes en eventuel scrapværdi. Rente- og øvrige omkostninger på lån til finansiering af materielle anlægsaktiver indregnes ikke i kostprisen.

Driftsmateriel og inventar

5 år

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer eller tab.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi værdiansættes til DKK 0. Såfremt moderselskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensættelse hertil.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder henlægges ved overskudsdisponeringen til en ”Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode” under egenkapitalen.

Deposita

Deposita måles til amortiseret kostpris og udgøres af huslejedeposita mv.

Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til amortiseret kostpris, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter udskudt skat, garantiforpligtelser samt eventuelt tab på igangværende arbejde.

Gældsforpligtelser i øvrigt

Øvrige gældsforpligtelser indregnes til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Efterfølgende opgøres de til amortiseret kostpris, hvilket for korte og uforrentede gældsforpligtelser samt for variabelt forrentede gældsforpligtelser normalt svarer til den nominelle værdi.

RESULTATOPGØRELSE 1. oktober 2019 - 30. september 2020

	<u>Note</u>	<u>2019/20</u> <u>kr.</u>	<u>2018/19</u> <u>kr.</u>
BRUTTOFORTJENESTE		4.753.070	12.285.874
Personaleomkostninger	1	<u>3.782.791</u>	<u>11.495.815</u>
RESULTAT FØR AFSKRIVNINGER		970.279	790.059
Afskrivninger		<u>472.786</u>	<u>449.662</u>
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER		497.493	340.397
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		81.120	-25.500
Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder		0	-25.000
Finansielle indtægter	2	237.964	146.012
Finansielle omkostninger		<u>286.603</u>	<u>211.338</u>
RESULTAT FØR SKAT		529.974	224.571
Skat af årets resultat	3	<u>131.384</u>	<u>94.473</u>
ÅRETS RESULTAT		<u><u>398.590</u></u>	<u><u>130.098</u></u>
 <u>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</u>			
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		55.620	0
Overført resultat		<u>342.970</u>	<u>130.098</u>
		<u><u>398.590</u></u>	<u><u>130.098</u></u>

BALANCE pr. 30. september 2020

<u>AKTIVER</u>	Note	30/9 2020 kr.	30/9 2019 kr.
Driftsmidler og inventar.....		913.902	1.137.721
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER I ALT.....		<u>913.902</u>	<u>1.137.721</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	4	131.120	50.000
Kapitalandele i associerede virksomheder	5	0	0
Depositum.....		145.247	372.822
FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER I ALT.....		<u>276.367</u>	<u>422.822</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT.....		<u>1.190.269</u>	<u>1.560.543</u>
Tilgodehavender fra salg		110.903	955.788
Tilgodehavende tilknyttede virksomheder.....		12.688.114	11.493.483
Andre tilgodehavender		31.866	33.393
Periodeafgrænsningsposter		48.867	49.198
TILGODEHAVENDER		<u>12.879.750</u>	<u>12.531.862</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>12.879.750</u>	<u>12.531.862</u>
AKTIVER I ALT		<u><u>14.070.019</u></u>	<u><u>14.092.405</u></u>

BALANCE pr. 30. september 2020

<u>PASSIVER</u>	Note	30/9 2020 kr.	30/9 2019 kr.
Aktiekapital		500.000	500.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode.....		55.620	0
Overført resultat		1.256.163	913.193
EGENKAPITAL I ALT	6	1.811.783	1.413.193
Hensættelse til udskudt skat		10.833	43.768
HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT		10.833	43.768
Gæld til kreditinstitutter		1.979.372	4.147.132
Leverandører af varer og tjenesteydelser		2.210.371	2.172.272
Gæld tilknyttede virksomheder.....		5.487.892	8.358
Selskabsskat.....		164.319	100.501
Gæld til kapitalejer		373.749	11.157
Anden gæld		2.031.700	6.196.024
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER		12.247.403	12.635.444
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT		12.247.403	12.635.444
PASSIVER I ALT		14.070.019	14.092.405
Eventualforpligtelser.....	7		
Leasingforpligtelser.....	8		

NOTER

	2019/20	2018/19		
	kr.	kr.		
<u>Note 1 - Personaleomkostninger</u>				
Lønninger og gage	3.378.513	10.878.461		
Pensioner	302.103	455.216		
Andre omkostninger til social sikring	102.175	162.138		
	<u>3.782.791</u>	<u>11.495.815</u>		
Gennemsnit antal medarbejder.....	<u>7</u>	<u>27</u>		
<u>Note 2 - Finansielle indtægter</u>				
Finansielle indtægter, tilknyttede virksomheder.....	234.273	116.260		
Finansielle indtægter, øvrige.....	3.691	29.752		
	<u>237.964</u>	<u>146.012</u>		
<u>Note 3 - Skat af årets resultat</u>				
Årets aktuelle skat	164.319	100.500		
Regulering af udskudt skat.....	- 32.935	- 6.027		
	<u>131.384</u>	<u>94.473</u>		
<u>Note 4 - Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</u>				
Navn:	Hjemsted	Selskabskapital	Ejerandel	Ejerandel
Ejendomsvisioner Facility Service ApS København		50.000	51,00%	51,00%
EV Byggeri ApS København		50.000	100,00%	100,00%
<u>Anskaffelsessum</u>				
Anskaffelsessum, primo.....		75.500		0
Tilgang i året.....		0		75.500
Anskaffelsessum, ultimo.....		<u>75.500</u>		<u>75.500</u>
<u>Værdiregulering</u>				
Værdireguleringer, primo		- 25.500		0
Årets resultat.....		81.120		- 25.500
Værdireguleringer, ultimo		<u>55.620</u>		<u>- 25.500</u>
REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI, ULTIMO.....		<u>131.120</u>		<u>50.000</u>

NOTER

			2019/20	2018/19
			kr.	kr.
<u>Note 5 - Kapitalandele i associerede virksomheder</u>				
<u>Navn:</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Selskabskapital</u>	<u>Ejerandel</u>	<u>Ejerandel</u>
Ejendomsvisioner udlejning ApS	København	50.000	50,00%	50,00%

Anskaffelsessum

Anskaffelsessum, primo.....	25.000	25.000
Tilgang i året.....	0	0
Anskaffelsessum, ultimo.....	<u>25.000</u>	<u>25.000</u>

Værdiregulering

Værdireguleringer, primo	- 25.000	0
Årets resultat.....	0	- 25.000
Værdireguleringer, ultimo	<u>- 25.000</u>	<u>- 25.000</u>
REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI, ULTIMO.....	<u>0</u>	<u>0</u>

Note 6- Egenkapital

Aktiekapital	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>
--------------------	----------------	----------------

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode:

Saldo primo.....	0	0
Overført af årets resultat	55.620	0
	<u>55.620</u>	<u>0</u>

Overført resultat:

Saldo primo	913.193	783.095
Overført af årets resultat	342.970	130.098
Overført til næste år	<u>1.256.163</u>	<u>913.193</u>
EGENKAPITAL I ALT	<u>1.811.783</u>	<u>1.413.193</u>

Note 7. Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk for den samlede selskabsskat i koncernen.

Note 8. Leasingforpligtelser

Selskabet har indgået leasingforpligtelser for kr. 460.929

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Ian Winther-Høiland

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-767131712705

IP: 185.130.xxx.xxx

2020-12-04 11:52:08Z

NEM ID 

Ian Winther-Høiland

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-767131712705

IP: 185.130.xxx.xxx

2020-12-04 11:52:08Z

NEM ID 

Hanne Haugsted Rolighed

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-871782471536

IP: 185.130.xxx.xxx

2020-12-04 12:53:12Z

NEM ID 

Jens-Christian Borregaard Winther

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-602759885630

IP: 83.94.xxx.xxx

2020-12-14 16:52:12Z

NEM ID 

Palle Harting Johansen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:18967901-RID:90855871

IP: 217.74.xxx.xxx

2020-12-15 07:48:20Z

NEM ID 

Ian Winther-Høiland

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-767131712705

IP: 185.130.xxx.xxx

2020-12-15 08:11:05Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 0IHJW-PP16Y-EKEYM-8ENAF-78ZEU-PESKH

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>