

EVM Ejendomme ApS

Mølgårdvej 29, Mølgård, 7173 Vonge

CVR-nr. 38 69 58 19

Årsrapport

1. januar - 31. december 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24. juni 2019.

Arne Andersen Raaballe
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for EVM Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2018 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vonge, den 24. juni 2019

Direktion

Niklas Nielsen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaverne i EVM Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for EVM Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem 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 Deres 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, De 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.

Vejle, den 24. juni 2019

One Revision

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 39 09 02 79

Hans Grube

statsautoriseret revisor
mne19760

Selskabsoplysninger

Selskabet	EVM Ejendomme ApS Mølgårdvej 29 Mølgård 7173 Vonge
	CVR-nr.: 38 69 58 19 Stiftet: 6. juni 2017 Hjemsted: Vonge Regnskabsår: 1. januar - 31. december 2. regnskabsår
Direktion	Niklas Nielsen
Revisor	One Revision Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Roms Hule 8 7100 Vejle
Modervirksomhed	EVM Group Holding ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje og administrere ejendomme samt enhver i forbindelse hermed stående virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 178 t.kr. mod -34 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 103 t.kr. mod -1 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for EVM Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Da det er selskabets første regnskabsår, er der ikke nogle samlingstal i rapporten. Årsrapporten aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsjendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter EVM Ejendomme ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse

<u>Note</u>	<u>1/1 - 31/12 2018</u>	<u>6/6 - 31/12 2017</u>
Bruttofortjeneste	178.120	-34.009
1 Værdiregulering af investeringsejendomme	-35.000	40.291
Driftsresultat	143.120	6.282
3 Øvrige finansielle omkostninger	-27	-7.406
Resultat før skat	143.093	-1.124
4 Skat af årets resultat	-40.197	-147
Årets resultat	102.896	-1.271
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	102.896	0
Disponeret fra overført resultat	0	-1.271
Disponeret i alt	102.896	-1.271

Balance 31. december

Aktiver		
Note	2018	2017
Anlægsaktiver		
5 Investeringsejendomme	465.000	463.346
Materielle anlægsaktiver i alt	465.000	463.346
Anlægsaktiver i alt	465.000	463.346
Omsætningsaktiver		
Periodeafgrænsningsposter	0	4.859
Tilgodehavender i alt	0	4.859
Likvide beholdninger	0	45.088
Omsætningsaktiver i alt	0	49.947
Aktiver i alt	465.000	513.293

Balance 31. december

Passiver		
Note	2018	2017
Egenkapital		
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat	101.625	-1.271
Egenkapital i alt	151.625	48.729
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	1.164	147
Hensatte forpligtelser i alt	1.164	147
Gældsforpligtelser		
Gæld til pengeinstitutter	825	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	6.193	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	252.263	450.666
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	39.180	0
Anden gæld	13.750	13.751
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	312.211	464.417
Gældsforpligtelser i alt	312.211	464.417
Passiver i alt	465.000	513.293

6 Eventualposter

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 6. juni 2017	50.000	0	50.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	-1.271	-1.271
Egenkapital 1. januar 2018	50.000	-1.271	48.729
Årets overførte overskud eller underskud	0	102.896	102.896
	50.000	101.625	151.625

Noter

	1/1 - 31/12 2018	6/6 - 31/12 2017
1. Værdiregulering af investeringsejendomme		
Årets værdiregulering af investeringsejendomme	-35.000	40.291
	-35.000	40.291
2. Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1
	1/1 - 31/12 2018	6/6 - 31/12 2017
3. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	0	7.406
Andre finansielle omkostninger	27	0
	27	7.406
4. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	39.180	0
Årets regulering af udskudt skat	1.017	147
	40.197	147

Noter

	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
5. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar	423.055	0
Tilgang i årets løb	<u>36.654</u>	<u>423.055</u>
Kostpris 31. december	<u>459.709</u>	<u>423.055</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar	40.291	0
Årets regulering til dagsværdi	<u>-35.000</u>	<u>40.291</u>
Regulering til dagsværdi 31. december	<u>5.291</u>	<u>40.291</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>465.000</u>	<u>463.346</u>

Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Selskabet råder pr. 31. december 2018 over en investeringsejendom. Ejendommen er erhvervet i 2017 med det henblik at få ejendommen istandsat i løbet af 2017 & 2018, således at der kan tilgå lejeindtægter. Ejendommen skal anvendes til udlejning til privat beboelse og er beliggende i Vonge. Selskabet har fået en uvildig mægleres vurdering af ejendommen pr. 27. marts 2018. Herudover har selskabet fået ejendommen vurderet af en ejendomsmægler den 8. januar 2019 i forbindelse med overvejelser om salg. Salgsvurderingen lød på 495.000 kr. Mæglerens vurdering tager udgangspunkt i analyser af markedet på baggrund af forventede legeindtægter, driftsomkostninger, forventede istandsættelsesomkostninger, tomgangsperioder, beliggenhed, forventet endelig stand samt afkastkrav. Da en udbudspris typisk også afspejler et afslag, er ejendommen på baggrund heraf værdiansat til 465.000 kr.

6. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med EVM Group Holding ApS, CVR-nr. 39106922 som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelser over for SKAT fremgår af årsregnskabet for administrationsselskabet.

6. Eventualposter (fortsat)

Sambeskatning (fortsat)

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.