

# ROESGAARD

NÅR OVERBLIK SKABER VÆRDI

## Evergreen Boliger ApS

c/o Martin Birk, Vestergårdsvangen 116  
8260 Viby J

CVR-nr. 41 73 32 09

## Årsrapport for 2020/21

Opstillet uden revision eller review

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalfor-  
samling den 24/06 2022

---

Martin Birk  
Dirigent

Når overblik  
samler brikkerne  
– og skaber værdi

REVISION RÅDGIVNING JURÅ  
REVISION RÅDGIVNING JURÅ  
REVISION RÅDGIVNING JURÅ

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. oktober 2020 - 31. december 2021	8
Balance pr. 31. december 2021	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Evergreen Boliger ApS  
c/o Martin Birk, Vestergårdsvangen 116  
8260 Viby J

CVR-nr.: 41 73 32 09  
Regnskabsperiode: 1. oktober 2020 - 31. december 2021  
Stiftet: 1. oktober 2020  
Hjemsted: Aarhus

### Direktion

Jesper Nielsen, direktør  
Martin Birk, direktør

### Revisor

Roesgaard  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Sønderbrogade 16  
8700 Horsens

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 31. december 2021 for Evergreen Boliger ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 31. december 2021.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 20. juni 2022

### Direktion

Jesper Nielsen  
direktør

Martin Birk  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### Til kapitalejerne i Evergreen Boliger ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Evergreen Boliger ApS for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten 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 virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Horsens, den 20. juni 2022

### Roesgaard

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 37 54 31 28

Flemming Nymann  
Statsautoriseret Revisor  
MNE-nr. mne35455

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed med ejendomsadministration, investeringer i fast ejendom gerunder udlejning samt enhver aktivitet, der efter direktionens skøn står i forbindelse hermed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2020/21 udviser et underskud på kr. 287.442, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på kr. 4.812.558.

Årets resultat anses for værende som forventet.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Evergreen Boliger ApS for 2020/21 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten for 2020/21 er aflagt i kr.

Der er ingen sammenligningstal, idet 2020/21 er selskabets første regnskabsperiode.

### Generelt om indregning og måling

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

Aktiver indregnes i balancen, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttotab

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttotab er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

### Huslejeindtægter

Periodiserede huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Huslejeindtægten indregnes eksklusive moms.

## Anvendt regnskabspraksis

### Ejendomsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som 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.

## Balancen

### Ejendom

Ejendommen måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunden.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering:

Brugstid: 50 år

Restværdi: 60%

Afskrivninger indregnes i resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### Selskabsskat og udskudt skat

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealisationsværdi.



## Anvendt regnskabspraksis

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisation sværdi.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

**Resultatopgørelse 1. oktober 2020 - 31. december 2021**

	<u>Note</u>	<u>2020/21</u> kr.
<b>Bruttotab</b>		<b>(102.558)</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>(109.765)</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>(212.323)</b>
Finansielle omkostninger		<u>(75.869)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>(288.192)</b>
Skat af årets resultat	1	<u>750</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>(287.442)</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat		<u>(287.442)</u>
		<b><u>(287.442)</u></b>

**Balance pr. 31. december 2021**

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.
<b>Aktiver</b>		
Investeringsejendomme		17.455.351
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	2	<u>17.455.351</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>17.455.351</u>
Andre tilgodehavender		107.772
Udskudt skatteaktiv	3	24.686
<b>Tilgodehavender</b>		<u>132.458</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>8.335</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>140.793</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u>17.596.144</u>

**Balance pr. 31. december 2021**

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.
<b>Passiver</b>		
Virksomhedskapital		51.000
Overført resultat		<u>4.761.558</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>4.812.558</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		11.984.379
Deposita		<u>335.247</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b><u>12.319.626</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	230.000
Banker		197.524
Leverandører af varer og tjenesteydelser		12.500
Selskabsskat		<u>23.936</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>463.960</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>12.783.586</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>17.596.144</u></b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5	

## Egenkapitaloppgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. oktober 2020	40.000	0	40.000
Kontant kapitalforhøjelse	11.000	5.049.000	5.060.000
Årets resultat	0	(287.442)	(287.442)
<b>Egenkapital 31. december 2021</b>	<b><u>51.000</u></b>	<b><u>4.761.558</u></b>	<b><u>4.812.558</u></b>



## Noter til årsrapporten

	<u>2021</u>
	kr.
<b>3 Hensættelse til udskudt skat</b>	
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	<u>(24.686)</u>
<b>Hensættelse til udskudt skat 31. december 2021</b>	<u><b>(24.686)</b></u>
<b>Hensættelse til udskudt skat vedrører:</b>	
Låneomkostninger	(24.686)
Overført til udskudt skatteaktiv	<u>24.686</u>
	<u><b>0</b></u>
<b>Udskudt skatteaktiv</b>	
Opgjort skatteaktiv	<u>24.686</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi</b>	<u><b>24.686</b></u>

## 4 Langfristede gældsforpligtelser

	<b>Gæld</b>	<b>Gæld</b>		
	<b>1. oktober</b>	<b>31. december</b>	<b>Afdrag</b>	<b>Restgæld</b>
	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>næste år</b>	<b>efter 5 år</b>
Gæld til realkreditinstitutter	0	12.214.379	230.000	11.064.379
Deposita	0	335.247	0	335.247
	<u><b>0</b></u>	<u><b>12.549.626</b></u>	<u><b>230.000</b></u>	<u><b>11.399.626</b></u>

## 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 1.214, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør t.kr. 17.455.