



CHRISTENSEN
KJÆRULFF

PERSONLIGT ENGAGEMENT

STATSAUTORISERET
REVISIONSAKTIESELSKAB

CVR: 15 91 56 41

TLF: 33 30 15 15

ØSTBANEGADE 123
2100 KØBENHAVN Ø

E-MAIL: CK@CK.DK
WEB: WWW.CK.DK

ESV 25-35 ApS

Smørum Bygade 41, Smørumovre, 2765 Smørum

CVR-nr. 42 59 30 01

Årsrapport

1. januar - 31. december 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 11. juli 2024.

Bjarke Lie Rosenfeldt Christiansen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12



Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for ESV 25-35 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Smørum, den 7. juli 2024

Direktion

Anders Christian Nielsen

Bjarke Lie Rosenfeldt Christiansen



Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i ESV 25-35 ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for ESV 25-35 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og 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. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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 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.



Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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.

København, den 7. juli 2024

Christensen Kjærulff

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 91 56 41

Elan Schapiro
statsautoriseret revisor
mne33765



Selskabsoplysninger

Selskabet	ESV 25-35 ApS Smørum Bygade 41 Smørumovre 2765 Smørum
	CVR-nr.: 42 59 30 01
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Anders Christian Nielsen Bjarke Lie Rosenfeldt Christiansen
Revision	Christensen Kjærulff Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Østbanegade 123 2100 København Ø
Modervirksomhed	RN Udvikling ApS



Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er at drive virksomhed ved køb og drift af en ejendom beliggende i Rødovre, samt anden hermed beslægtet virksomhed

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 886 t.kr. mod 1.754 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 671 t.kr. mod 979 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.



Resultatopgørelse

<u>Note</u>	1/1 2023 - 31/12 2023	2/8 2021 - 31/12 2022
Bruttofortjeneste	886.345	1.754.280
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-82.218	-57.089
Driftsresultat	804.127	1.697.191
1 Øvrige finansielle omkostninger	-17.194	-442.226
Resultat før skat	786.933	1.254.965
Skat af årets resultat	-116.415	-276.327
Årets resultat	670.518	978.638
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	670.518	978.638
Disponeret i alt	670.518	978.638



Balance 31. december

Aktiver		
Note	2023	2022
Anlægsaktiver		
Grunde og bygninger	64.431.128	64.771.074
Materielle anlægsaktiver i alt	64.431.128	64.771.074
Anlægsaktiver i alt	64.431.128	64.771.074
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	121.533	100.783
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	140.960
Tilgodehavender i alt	121.533	241.743
Likvide beholdninger	1.196	591.906
Omsætningsaktiver i alt	122.729	833.649
Aktiver i alt	64.553.857	65.604.723



Balance 31. december

Passiver		
Note	2023	2022
Egenkapital		
Virksomhedskapital	40.000	40.000
Reserve for opskrivninger	4.824.673	5.025.701
Overført resultat	37.806.674	37.136.156
Egenkapital i alt	42.671.347	42.201.857
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	11.127.336	11.251.937
Hensatte forpligtelser i alt	11.127.336	11.251.937
Gældsforpligtelser		
Gæld til pengeinstitutter	3.902	0
Deposita	522.635	554.742
Modtagne forudbetalinger fra kunder	87.680	56.780
Gæld til tilknyttede virksomheder	9.894.168	11.175.339
Langfristede gældsforpligtelser i alt	10.508.385	11.786.861
Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	108.599
Selskabsskat	184.316	227.986
Anden gæld	62.473	27.483
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	246.789	364.068
Gældsforpligtelser i alt	10.755.174	12.150.929
Passiver i alt	64.553.857	65.604.723

2 **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

3 **Eventualposter**



Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Reserve for opskrivninger</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 2. august 2021	40.000	5.025.701	36.157.518	41.223.219
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>978.638</u>	<u>978.638</u>
Egenkapital 1. januar 2023	40.000	5.025.701	37.136.156	42.201.857
Årets overførte overskud eller underskud	0	0	670.518	670.518
Afskrivninger vedrørende opskrevne aktiver	<u>0</u>	<u>-201.028</u>	<u>0</u>	<u>-201.028</u>
	<u>40.000</u>	<u>4.824.673</u>	<u>37.806.674</u>	<u>42.671.347</u>



Noter

	1/1 2023 - 31/12 2023	2/8 2021 - 31/12 2022
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	16.249	434.944
Andre finansielle omkostninger	945	7.282
	<u>17.194</u>	<u>442.226</u>

2. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 10.174 t.kr. til sikkerhed for lån til Heimstaden Investment ApS, som på balancedagen udgør 0 t.kr. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 64.431 t.kr.



3. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med RN Udvikling ApS, CVR-nr. 41015470, som er 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 nettoforpligtelse vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for administrationsselskabet.

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



Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for ESV 25-35 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.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

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.

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 sambeskatte 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

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.



Anvendt regnskabspraksis

Grunde og bygninger opskrives på grundlag af regelmæssige, uafhængige vurderinger af dagsværdien. Nettoopskrivninger ved dagsværdiregulering indregnes direkte på egenkapitalen efter fradrag af udskudt skat og bindes på en særlig reserve for opskrivning. Nettonedskrivninger ved dagsværdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid
Bygninger	25 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets og koncernens kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.



Anvendt regnskabspraksis

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonterings-sats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder” eller ”Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder”.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter ESV 25-35 ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatnings-kredsen.

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 netto realisationsværdi.

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 netto realisationsværdi.

Gældsforpligtelser

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

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Anders Christian Nielsen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Anders Christian Nielsen
Direktør
ID: 9c2de99d-b9c7-4e52-bf13-0ab4e716347d
Tidspunkt for underskrift: 12-07-2024 kl.: 10:15:51
Underskrevet med MitID



Bjarke Lie Rosenfeldt Christiansen

Navnet returneret af dansk MitID var:
NAVNE & ADRESSEBESKYTTET
Direktør
ID: 6d5cc58c-f542-4fa8-95a4-20c72ab07aef
Tidspunkt for underskrift: 12-07-2024 kl.: 10:08:02
Underskrevet med MitID



Elan Schapiro

Navnet returneret af dansk MitID var:
Elan Lieck Schapiro
Revisor
På vegne af Christensen Kjærulff Statsautoriseret Revisions...
ID: 3fd646d3-680c-4323-8391-ee4aa900f7a0
Tidspunkt for underskrift: 12-07-2024 kl.: 11:11:08
Underskrevet med MitID



Bjarke Lie Rosenfeldt Christiansen

Navnet returneret af dansk MitID var:
NAVNE & ADRESSEBESKYTTET
Dirigent
ID: 6d5cc58c-f542-4fa8-95a4-20c72ab07aef
Tidspunkt for underskrift: 14-07-2024 kl.: 08:02:33
Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 79ce38prYnN251947401

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.