

ENVIPA EJENDOMSSELSKAB ApS

Vesterhavsgade 153, 6700 Esbjerg
CVR-nr. 30 28 20 35

Årsrapport 2024

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling, den 2. maj 2025

Hans Espersen

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger	3
---------------------	---

Erklæringer

Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	5-6

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------	---

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse	8
Balance	9-10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12-14
Anvendt regnskabspraksis	15-17

Selskabsoplysninger

Selskabet	ENVIPA EJENDOMSELSKAB ApS Vesterhavsgade 153 6700 Esbjerg CVR-nr.: 30 28 20 35 Stiftet: 12. februar 2007 Kommune: Esbjerg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Kent Skaarup Munch, formand Søren Kristian Espersen Kaj Egon Gravesen Hans Espersen
Direktion	Hans Espersen
Advokat	Advokatfirmaet Højbjerg Jensen

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for ENVIPA EJENDOMSELSKAB 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 2. maj 2025

Direktion:

Hans Espersen

Bestyrelse:

Kent Skaarup Munch
Formand

Søren Kristian Espersen

Kaj Egon Gravesen

Hans Espersen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i ENVIPA EJENDOMSSELSKAB ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for ENVIPA EJENDOMSSELSKAB ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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 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 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.

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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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.

Esbjerg, den 2. maj 2025

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Jesper Smedegaard Larsen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne18510

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er ifølge vedtægterne at besidde fast ejendom og i øvrigt foretage investeringer efter direktionens skøn.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et overskud på 2.408 t.kr. Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Bruttofortjeneste		5.348.901	4.921.993
Personaleomkostninger	1	-120.000	-120.000
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-1.097.687	-1.022.086
Andre driftsomkostninger		0	-403.860
Driftsresultat		4.131.214	3.376.047
Indtægter af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder	2	35.378	23.264
Andre finansielle indtægter	3	3.607	188.511
Øvrige finansielle omkostninger	4	-1.092.660	-261.556
Resultat før skat		3.077.539	3.326.266
Skat af årets resultat	5	-669.230	-600.618
Årets resultat		2.408.309	2.725.648

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	2.000.000	4.000.000
Ekstraordinært udbytte	0	1.600.000
Henlæggelser til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	35.378	23.264
Overført resultat	372.931	-2.897.616
I alt	2.408.309	2.725.648

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Grunde og bygninger		54.263.699	31.087.250
Materielle anlægsaktiver under opførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver		0	9.805.057
Materielle anlægsaktiver	6	54.263.699	40.892.307
Kapitalandele i associerede virksomheder		241.171	325.792
Finansielle anlægsaktiver	7	241.171	325.792
Anlægsaktiver		54.504.870	41.218.099
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		108.831	465.173
Andre tilgodehavender		260.673	2.182.665
Tilgodehavende selskabsskat		227.770	219.794
Periodeafgrænsningsposter		0	113.583
Tilgodehavender		597.274	2.981.215
Likvide beholdninger		173.405	2.189.330
Omsætningsaktiver		770.679	5.170.545
Aktiver		55.275.549	46.388.644

Balance 31. december

Passiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Anpartskapital		400.000	400.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		82.011	166.633
Overført resultat		13.906.660	13.413.729
Foreslået udbytte for regnskabsåret		2.000.000	4.000.000
Egenkapital		16.388.671	17.980.362
Hensættelser til udskudt skat		1.369.000	1.172.000
Hensatte forpligtelser		1.369.000	1.172.000
Gæld til realkreditinstitutter		34.627.915	17.239.769
Gæld til pengeinstitutter		0	7.153.822
Langfristede gældsforpligtelser	8	34.627.915	24.393.591
Gæld til realkreditinstitutter		2.381.146	1.820.151
Leverandører af varer og tjenesteydelser		69.060	529.705
Anden gæld		254.431	122.182
Periodeafgrænsningsposter		185.326	370.653
Kortfristede gældsforpligtelser		2.889.963	2.842.691
Gældsforpligtelser		37.517.878	27.236.282
Passiver		55.275.549	46.388.644
Eventualposter mv.	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Reserve for nettoopskrivning efter indregning af værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	400.000	166.633	13.413.729	4.000.000	17.980.362
Forslag til resultatdisponering		35.378	372.931	2.000.000	2.408.309
Transaktioner med ejere					
Ordinært udbytte				-4.000.000	-4.000.000
Overførsler					
Modt./dekl. udbytte		-120.000	120.000		0
Egenkapital 31. december 2024	400.000	82.011	13.906.660	2.000.000	16.388.671

Noter

	2024 kr.	2023 kr.
1 Personaleomkostninger		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1
Løn og gager	120.000	120.000
	120.000	120.000
2 Indtægter af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder		
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	35.378	23.264
	35.378	23.264
3 Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter i øvrigt	3.607	188.511
	3.607	188.511
4 Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger i øvrigt	1.092.660	261.556
	1.092.660	261.556
5 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	472.230	470.206
Regulering skat vedrørende tidligere år	0	412
Regulering af udskudt skat	197.000	130.000
	669.230	600.618

Noter

6 | Materielle anlægsaktiver

kr.	Materielle anlægsaktiver under opførelse og forudbetalinger for	
	Grunde og bygninger	materielle anlægsaktiver
Kostpris 1. januar 2024	36.854.832	9.805.057
Overførsel	9.805.057	-9.805.057
Tilgang	14.469.079	0
Kostpris 31. december 2024	61.128.968	0
Af- og nedskrivninger 1. januar 2024	5.767.582	0
Årets afskrivninger	1.097.687	
Af- og nedskrivninger 31. december 2024	6.865.269	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	54.263.699	0

7 | Finansielle anlægsaktiver

kr.	Kapitalandele i associerede virksomheder	
Kostpris 1. januar 2024		159.159
Kostpris 31. december 2024		159.159
Værdireguleringer 1. januar 2024		166.634
Udloddet resultat		-120.000
Årets resultat		35.378
Værdireguleringer 31. december 2024		82.012
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024		241.171

Kapitalandele i associerede virksomheder

Navn og hjemsted	Ejerandel
Vesterhavsgrej ApS, Esbjerg	20 %

Noter

8 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	31/12 2024 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2023 gæld i alt
Konvertible og udbyttegivende gældsbreve	0	0	24.848.191	0
Gæld til realkreditinstitutter	37.009.061	2.381.146	0	19.059.920
Gæld til pengeinstitutter	0	0	0	7.153.822
	37.009.061	2.381.146	24.848.191	26.213.742

9 | Eventualposter mv.

Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået huslejeforpligtelser, der på balancetidspunktet udgør 220 tkr. i opsigelsesperioden.

10 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendommene.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 54.264 t.kr.

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut, er der afgivet pant i fast ejendom nom 500 t.kr. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 6.902 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for ENVIPA EJENDOMSELSKAB ApS for 2024 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter. Desuden indgår fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt driftstabs- og konflikterstatninger samt lønrefusioner. Erstatninger indregnes, når indtægten skønnes at være realisabel.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter øvrige produktions-, salgs-, leverings- og administrationsomkostninger, herunder omkostninger til energi, markedsføring, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

Personaleomkostninger

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

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter. Desuden indgår tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Indtægter af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder

I selskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af associerede virksomheders resultat opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis og med fuld eliminering af urealiserede interne avancer og tab og fradrag af afskrivning på merværdier og goodwill opstået ved købsprisallokering på overtagelsestidspunktet.

Ved afhændelser indregnes eventuel fortjeneste, når de økonomiske rettigheder knyttet til de solgte kapitalandele af associerede virksomheder overføres, dog tidligst når fortjenesten er realiseret eller anses som realisabel. Desuden indgår realiserede tab udover nedskrivninger, når sådanne må konstateres.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt til-læg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

Skat af årets resultat

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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

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

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

	Brugstid
Bygninger	40-50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet med fradrag af afhændelsesomkostninger. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i associerede virksomheder måles i selskabets balance efter den indre værdis metode, der anses som en målemetode.

Kapitalandele i associerede virksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter selskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede interne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien.

Fortjeneste og tab ved afhændelse af kapitalandele i associerede virksomheder opgøres som forskellen mellem nettosalgsprisen og den regnskabsmæssige værdi af den afhændede kapitalandel på salgstidspunktet inkl. ikke-afskrevne merværdier og goodwill. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under indtægter af kapitalandele.

Kapitalandele i associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt ud fra et konkret vurderet nedskrivningsbehov. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Anvendt regnskabspraksis

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver 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, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

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

Skyldig skat 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 samt for betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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, således forskellen mellem netto-provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.