Everstone Ejendomme ApS

Lindebjergvej 11, 4300 Holbæk

Årsrapport for
1. oktober 2023 - 30. september 2024

CVR-nr. 27 02 09 92

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 19/3 2025

Palle Larsen
Dirigent

pwc

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	4
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september	5
Balance 30. september	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter til årsregnskabet	9

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024 for Everstone Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2023/24.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, den 19. marts 2025

Direktion

Palle Larsen
direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Everstone Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Everstone Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 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. 30. september 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 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 revisorers 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 revisorers 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.

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.

Ringsted, den 19. marts 2025

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 12 31

Per Larsen
statsautoriseret revisor
mne27778

Selskabsoplysninger

Selskabet	Everstone Ejendomme ApS Lindebjergvej 11 4300 Holbæk CVR-nr: 27 02 09 92 Regnskabsperiode: 1. oktober 2023 - 30. september 2024 Stiftet: 18. februar 2003 Hjemstedskommune: Holbæk
Direktion	Palle Larsen
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Eventyrvej 16 4100 Ringsted

Resultatopgørelse 1. oktober 2023 - 30. september 2024

	Note	2023/24	2022/23
		DKK	DKK
Bruttofortjeneste		**1.648.065**	**1.944.937**
Personaleomkostninger	2	-207.591	-179.812
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-308.295	-290.849
Andre driftsomkostninger		-204.789	-80.995
Resultat før finansielle poster		**927.390**	**1.393.281**
Finansielle indtægter	3	0	17.126
Finansielle omkostninger	4	-1.282.614	-1.290.396
Resultat før skat		**-355.224**	**120.011**
Skat af årets resultat	5	158.983	-108.528
Årets resultat		**-196.241**	**11.483**

Resultatdisponering

	2023/24	2022/23
	DKK	DKK
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	-196.241	11.483
	-196.241	**11.483**

Balance 30. september 2024

Aktiver

	Note	2023/24	2022/23
		DKK	DKK
Grunde og bygninger		30.149.759	32.998.204
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		187.065	139.420
Indretning af lejede lokaler		91.008	95.372
Materielle anlægsaktiver	6	**30.427.832**	**33.232.996**
Anlægsaktiver		**30.427.832**	**33.232.996**
Aktiver bestemt for salg		2.730.719	2.730.719
Varebeholdninger		**2.730.719**	**2.730.719**
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		204.620	339.657
Tilgodehavender hos kapitalinteresser		0	21.611
Andre tilgodehavender		356.607	359.423
Tilgodehavende selskabsskat hos tilknyttede virksomheder		7.097	10.772
Periodeafgrænsningsposter		0	9.450
Tilgodehavender		**568.324**	**740.913**
Likvide beholdninger		**641.650**	**79.068**
Omsætningsaktiver		**3.940.693**	**3.550.700**
Aktiver		**34.368.525**	**36.783.696**

Balance 30. september 2024

Passiver

	Note	2023/24	2022/23
		DKK	DKK
Selskabskapital		600.000	600.000
Overført resultat		6.553.833	6.750.077
Egenkapital		**7.153.833**	**7.350.077**
Hensættelse til udskudt skat		566.857	725.840
Hensatte forpligtelser		**566.857**	**725.840**
Gæld til realkreditinstitutter		11.613.826	11.985.885
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	1.434
Gæld til tilknyttede virksomheder		7.361.024	7.361.024
Deposita		635.756	468.932
Langfristede gældsforpligtelser	7	**19.610.606**	**19.817.275**
Gæld til realkreditinstitutter	7	483.154	582.212
Kreditinstitutter		5.193.307	7.489.816
Modtagne forudbetalinger fra kunder	7	15.283	23.932
Leverandører af varer og tjenesteydelser		39.881	57.125
Gæld til tilknyttede virksomheder	7	799.279	346.008
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		226.267	235.468
Anden gæld		280.058	155.943
Kortfristede gældsforpligtelser		**7.037.229**	**8.890.504**
Gældsforpligtelser		**26.647.835**	**28.707.779**
Passiver		**34.368.525**	**36.783.696**
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		
Anvendt regnskabspraksis	9		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs-kapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. oktober	600.000	6.750.074	7.350.074
Årets resultat	0	-196.241	-196.241
Egenkapital 30. september	**600.000**	**6.553.833**	**7.153.833**

Noter til årsregnskabet

1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet består af investering i fast ejendom samt virksomhed naturligt forbundet hermed.

	2023/24	2022/23
	DKK	DKK

2. Personaleomkostninger

Lønninger	148.779	134.877
Pensioner	16.997	16.972
Andre omkostninger til social sikring	15.814	12.606
Andre personaleomkostninger	26.001	15.357
	207.591	**179.812**
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	**1**	**1**

	2023/24	2022/23
	DKK	DKK

3. Finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter	0	17.126
	0	**17.126**

	2023/24	2022/23
	DKK	DKK

4. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	13.528	69.381
Andre finansielle omkostninger	1.269.086	1.221.015
	1.282.614	**1.290.396**

Noter til årsregnskabet

	2023/24	2022/23
	DKK	DKK

5. Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	0	-7.097
Årets udskudte skat	-158.983	115.625
	-158.983	**108.528**

6. Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger	Andre anlæg, drifts-materiel og inventar	Indretning af lejede lokaler
	DKK	DKK	DKK
Kostpris 1. oktober	34.127.497	239.124	109.112
Tilgang i årets løb	756.396	187.216	0
Afgang i årets løb	-3.387.486	-97.216	0
Kostpris 30. september	31.496.407	329.124	109.112
Ned- og afskrivninger 1. oktober	1.129.293	99.704	13.740
Årets afskrivninger	261.240	42.691	4.364
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	-43.885	-336	0
Ned- og afskrivninger 30. september	1.346.648	142.059	18.104
Regnskabsmæssig værdi 30. september	**30.149.759**	**187.065**	**91.008**

	2023/24	2022/23
	DKK	DKK

7. Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	9.681.211	9.511.891
Mellem 1 og 5 år	1.932.615	2.473.994
Langfristet del	11.613.826	11.985.885
Inden for 1 år	483.154	582.212
	12.096.980	**12.568.097**

Noter til årsregnskabet

	2023/24	2022/23
	DKK	DKK

7. Langfristede gældsforpligtelser

Modtagne forudbetalinger fra kunder		
Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	0	1.434
Langfristet del	0	1.434
Øvrige forudbetalinger fra kunder	15.283	23.932
	15.283	**25.366**
Gæld til tilknyttede virksomheder		
Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	7.361.024	7.361.024
Langfristet del	7.361.024	7.361.024
Øvrig kortfristet gæld til tilknyttede virksomheder	799.279	346.008
	8.160.303	**7.707.032**
Deposita		
Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	635.756	468.932
Langfristet del	635.756	468.932
Inden for 1 år	0	0
	635.756	**468.932**

	2023/24	2022/23
	DKK	DKK

8. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	32.880.478	35.728.923
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:		
Ejerpantebreve på i alt TDKK 16.525, der giver pant i grunde og bygninger, samt øvrige materielle anlægsaktiver til en samlet regnskabsmæssig værdi af:	32.880.478	35.728.923

	2023/24	2022/23
	DKK	DKK

8. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Andre eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Everstone Holding ApS, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Noter til årsregnskabet

9. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Everstone Ejendomme ApS for 2023/24 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for 2023/24 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen 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, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Ved salg af varer indregnes nettoomsætning, når fordele og risici vedrørende de solgte varer er overgået til køber, nettoomsætningen kan måles pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele ved salget vil tilgå selskabet.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og administration mv.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger.

Personaleomkostninger

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

Af- og nedskrivninger

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

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af opførelsen af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen i opførelsesperioden.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Bygninger	15-50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år
Indretning af lejede lokaler	25 år

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat til nul.

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i
resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -omkostninger.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Varebeholdninger

Aktiver bestemt for salg indregnes som omsætningsaktiver under varebeholdninger, når anvendelsen af aktivet er ophørt. Der afskrives ikke på aktiver bestemt for salg. Aktiver bestemt for salg testes løbende for nedskrivningsbehov til en eventuelt lavere nettorealisationsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

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.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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 acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning 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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.