

Revisorerne

Fokus på den personlige kontakt

ÅRSRAPPORT 2022

Envatek Ejendomme ApS

Rosbjergvej 26B, 1. Årslev
8220 Brabrand

CVR nr. 41059141

Indsender:

Revisorerne Godkendt Revisionsanpartsselskab
Engvej 2 A
8832 Skals

Fremlagt og godkendt

på den ordinære generalforsamling den 5. april 2023

Dirigent

Jens Kristensen

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	5
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse for 1. januar - 31. december 2022	11
Balance pr. 31. december 2022	12
Noter	14

Selskabsoplysninger

Selskabet:

Envatek Ejendomme ApS
Rosbjergvej 26B, 1. Årlev
8220 Brabrand

CVR-nr.:

41059141

Stiftelsesdato:

30.12.19

Hjemsted:

Aarhus Kommune

Regnskabsår:

1. januar - 31. december

Bestyrelse:

Claus Møller
Kim Rusholt
Jens Kristensen
Rasmus Victor Fauerholdt
Allan Bo Pedersen
Bjarke Busk Pedersen

Direktion:

Jens Kristensen

Revisor:

Revisorerne Godkendt Revisionsanpartsselskab
Engvej 2 A
8832 Skals
k1787

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2022 for Envatek Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Ledelsen anser regnskabspraksis for hensigtsmæssigt, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Ledelsen vurderer, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omfatter.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brabrand, den 5. april 2023

Direktion:

Jens Kristensen

Bestyrelse:

Claus Møller

Kim Rusholt

Jens Kristensen

Rasmus Victor Fauerholdt

Allan Bo Pedersen

Bjarke Busk Pedersen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Envatek Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Envatek Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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 væsentlig 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.

Revisorerne Godkendt Revisionsanpartsselskab, CVR-nr. 19952193

Skals, den 5. april 2023

Lars Astrup
Registreret revisor
mne17073

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er at eje ejendomme, udlejning heraf samt investering i øvrigt efter ledelsens skøn.

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Selskabets resultat anses for tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen, som har væsentlig betydning for årsrapporten

Der er efter regnskabsåret afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som foregående år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidig økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

I henhold til årsregnskabslovens § 32, stk. 1 vises alene bruttofortjenesten i det officielle årsregnskab.

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter lokaleomkostninger, herunder omkostninger til både indvendig og udvendig vedligeholdelse. i henhold til de indgåede kontrakter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens væsentligste aktivitet.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, lokaler, bildrift, administration, tab på debitorer og IT licenser mv.

Finansielle indtægter og -omkostninger

Finansielle indtægter og -omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, samt rentedelen af finansielle leasingydelser.

Skatter

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

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Aktiver

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver værdiansættes til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der afskrives ikke på grunde. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. Der foretages lineære afskrivninger på aktivets kostpris med tillæg af eventuel opskrivning og med fradrag af scrapværdi. Aktivernes forventede brugstid fastsættes efter følgende princip:

Bygninger 30 år - restværdi: 41% af kostpris

Fortjeneste og tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis bruttofortjeneste og andre driftsomkostninger.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse udover 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.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventet tab efter individuel vurdering.

Selskabsskat

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.

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. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 nettorealiseringsværdi.

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.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af likvider i virksomhedens kassebeholdning, samt indestående i pengeinstitutter. Likvide beholdninger indregnes til dagsværdi.

Passiver

Gældsforpligtelser

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

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld, og for obligationslån svarer til restgæld beregnet på grundlag af lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet.

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

Resultatopgørelse for 1. januar - 31. december 2022

Note	2022	2021
Bruttofortjeneste	1.664.900	855.566
Afskrivninger	-570.188	-92.554
Resultat før finansielle poster	1.094.712	763.012
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-133.270	-194.302
Andre finansielle omkostninger	-254.534	-341.636
Resultat før skat	706.908	227.074
1. Skat af årets resultat	-156.177	-74.858
ÅRETS RESULTAT	550.731	152.216
RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	550.731	152.216
Disponeret i alt	550.731	152.216

Balance pr. 31. december 2022

Note	2022	2021
AKTIVER		
ANLÆGSAKTIVER		
Materielle anlægsaktiver		
Grunde og bygninger	28.605.661	21.658.052
Materielle anlægsaktiver i alt	28.605.661	21.658.052
 Anlægsaktiver i alt	 28.605.661	 21.658.052
 OMSÆTNINGSAKTIVER		
Tilgodehavender		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	193.997	49.174
Andre tilgodehavender	1.576.278	0
Periodeafgrænsningsposter	31.264	0
Tilgodehavender i alt	1.801.539	49.174
 Likvide beholdninger		
Likvide beholdninger	82.480	44.968
Likvide beholdninger i alt	82.480	44.968
 Omsætningsaktiver i alt	 1.884.019	 94.142
 AKTIVER I ALT	 30.489.680	 21.752.194

Balance pr. 31. december 2022

Note	2022	2021
PASSIVER		
EGENKAPITAL		
Selskabskapital	40.000	40.000
Overført resultat	703.990	153.258
Egenkapital i alt	743.990	193.258
HENSATTE FORPLIGTELSE		
Hensættelser til udskudt skat	445.000	144.000
Hensatte forpligtelser i alt	445.000	144.000
GÆLDSFORPLIGTELSE		
2. Langfristede gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	14.324.592	15.112.495
Gæld til tilknyttede virksomheder	13.728.137	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt	28.052.729	15.112.495
Kortfristede gældsforpligtelser		
Kortfristet del af langfristet gæld	794.000	840.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	183.516	66.628
Gæld til tilknyttede virksomheder	10.497	5.121.687
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	259.948	274.126
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.247.961	6.302.441
Gældsforpligtelser i alt	29.300.690	21.414.936
PASSIVER I ALT	30.489.680	21.752.194
3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
4. Eventualforpligtelser		

Noter

	2022	2021
1. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	144.823	21.142
Regulering af udskudt skat	-301.000	-96.000
	<u>-156.177</u>	<u>-74.858</u>

2. Langfristede gældsforpligtelser

Forfald efter 5 år	25.095.707	11.727.778
--------------------	------------	------------

3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgælden er sikret ved pant i fast ejendom.

Den bogførte værdi af de pantsatte aktiver udgør t.kr. 28.605.

4. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber. Som sambeskattet selskab, der ikke er helejet, hæfter selskabet begrænset og subsidiært for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

Selskabet har ikke udover foranstående påtaget sig kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser, end de i balancen anførte.

Jens Kristensen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jens Kristensen

Dirigent

ID: 576cfcb8-4e3a-46b6-95e6-fe9ec0d055e7

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 17-04-2023 kl.: 23:22:39

Underskrevet med MitID



Jens Kristensen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jens Kristensen

Direktør

ID: 576cfcb8-4e3a-46b6-95e6-fe9ec0d055e7

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 17-04-2023 kl.: 23:22:39

Underskrevet med MitID



Jens Kristensen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jens Kristensen

Bestyrelsesmedlem

ID: 576cfcb8-4e3a-46b6-95e6-fe9ec0d055e7

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 17-04-2023 kl.: 23:22:39

Underskrevet med MitID



Claus Møller

Navnet returneret af dansk MitID var:

Claus Møller

Bestyrelsesmedlem

ID: 8091ce16-72f4-403f-aecb-3ba8548d6e8b

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 18-04-2023 kl.: 13:45:16

Underskrevet med MitID



Kim Rusholt

Navnet returneret af dansk MitID var:

Kim Rusholt

Bestyrelsesmedlem

ID: 8934cff6-4cc5-4eb7-8d1b-30f6feef819e

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 13-04-2023 kl.: 10:16:57

Underskrevet med MitID



Rasmus Victor Fauerholdt

Navnet returneret af dansk MitID var:

Rasmus Victor Fauerholdt

Bestyrelsesmedlem

ID: 9a12aaa2-16cc-4c5e-be72-9eab2017f409

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 12-04-2023 kl.: 11:34:40

Underskrevet med MitID



Allan Bo Pedersen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Allan Bo Pedersen

Bestyrelsesmedlem

ID: 00528ed0-1278-467a-957d-428c491b9de1

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 12-04-2023 kl.: 21:22:04

Underskrevet med MitID



Bjarke Busk Pedersen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Bjarke Busk Pedersen

Bestyrelsesmedlem

ID: bd4b2c23-6eb3-4afb-b956-01e3028a364e

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 14-04-2023 kl.: 08:49:17

Underskrevet med MitID



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.

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.

Lars Astrup

Navnet returneret af dansk NemID var:

Lars Astrup

Revisor

ID: 13318228

CVR-match med dansk NemID

Tidspunkt for underskrift: 12-04-2023 kl.: 13:12:46

Underskrevet med NemID

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: f21344ZRSHT249785582

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.