

EV Boliginvest ApS
Holbergsgade 12
4200 Slagelse

CVR nummer 26 89 20 58

Årsrapport
1. juli 2015 – 30. juni 2016
(14. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 17. 2016

Dirigent

Helle Ebsen, HD
Registreret revisor

Torben Gudmundsen, HD
Registreret revisor

Jørgen Sig Pedersen
Registreret revisor

Revisorerne
Rådhuspladsen 1
4200 Slagelse
www.moller-madsen.dk
email: mm@moller-madsen.dk

Tlf.: 58 50 58 51
Fax: 58 50 58 53
CVR-nr. 30835654

**Danske
Revisorer**
FSR

INDHOLDSFORTEGNELSE

Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse for 2015/2016	11
Balance	12
Noter til årsrapporten 2015/2016	14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	EV Boliginvest ApS Holbergsgade 12 4200 Slagelse
	Telefon: 40 27 27 31 CVR-nr.: 26 89 20 58
Direktion	Henrik Vestergaard
Pengeinstitut	Danske Bank A/S Stændertorvet 5 4000 Roskilde
Revisor	Møller & Madsen Registreret Revisionsaktieselskab Rådhuspladsen 1, 1. 4200 Slagelse
Ejerforhold	Hvest Holding ApS, Hashøjvej 16, 4200 Slagelse K Egede Holding ApS, Valbyvej 70, 4200 Slagelse Matinick Holding ApS, Flakkebjergvej 11, Flakkebjerg, 4261 Dalmose RE Holding ApS, Holbergsgade 12, 4200 Slagelse

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015/2016 for **EV Boliginvest ApS**.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Slagelse, den 12. september 2016

Direktion

Henrik Vestergaard

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til ejerne af EV Boliginvest ApS

Revisionspåtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for EV Boliginvest ApS for perioden 1. juli 2015 - 30. juni 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Selskabets ledelse 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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Slagelse, den 12. september 2016

MØLLER & MADSEN
REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB
CVR-nr. 30 83 56 54

Jørgen Sig Pedersen
registreret revisor

LEDELSESBERETNING

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af investering i fast ejendom med henblik på udlejning.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der henvises til note 2 vedrørende usikkerhed ved indregning og måling.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et overskud før skat på t.kr. 413 og efter skat på t.kr. 269. Korrigeret for negativ værdiregulering ejendomme t.kr. 200 udgør resultat af primær ejendomsdrift t.kr. 613 mod budgetteret t.kr. 550-550. Årets resultat er positivt påvirket af lavere prioritetsrenter og begrænset tomgang.

I regnskabsåret 2016/2017 forventes et overskud før skat og excl. eventuelle værdireguleringer på t.kr. 625-675. I forventningerne er indregnet overtagelse af søsterselskabet EV Bolig I ApS. Det er hensigten at selskaberne efterfølgende skal sammenlægges (fusionere).

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B virksomheder med tilvalg af enkelte regler for klasse C virksomheder.

Årsrapporten er bortset fra nedenstående ændring aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har med virkning fra 1. juli 2015 førtidsimplementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015. Dette medfører følgende ændringer til indregning og måling:

Finansielle forpligtelser indregnes til amortiseret restgæld. Tidligere blev de finansielle forpligtelser indregnet til dagsværdi.

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Den akkumulerede virkning af praksisændringerne udgør pr. 30. juni 2016:

Årets resultat før skat reduceres med t.kr. 58

Årets skat af praksisændringen udgør t.kr. 13

Årets resultat efter skat reduceres t.kr 45

Egenkapitalen reduceres med t.kr. 45

For sammenligningsåret 2014/2015 udgør ændringerne følgende:

Årets resultat før skat reduceres med t.kr. 18

Årets skat af praksisændringen udgør t.kr. 4

Årets resultat efter skat reduceres med t.kr 14

Egenkapitalen forøges med t.kr. 84

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen som finansielle indtægter eller finansielle omkostninger.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten - bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne "nettoomsætning, investeringsejendommens driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger".

Nettoomsætning

Huslejeindtægter m.v. indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

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

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Målingen sker på grundlag af en afkastbaseret model omfattende forventet lejeindtægt og direkte ejendomsomkostninger, herunder vedligeholdelsesomkostninger. Forrentningen fastlægges ud fra ejendommens karakteristika.

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet 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 restværdier:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Værdipapirer

Værdipapirer, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdien på balancedagen.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt ácontoskat.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver indregnes - enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoaktiver - med den værdi, hvortil aktiverne forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser 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 at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE
1. JULI 2015 TIL 30. JUNI 2016

	2015/2016	2014/2015
Bruttoresultat	693.427	690.334
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-200.000	-475.000
Finansielle indtægter	10.805	5.920
Andre finansielle omkostninger	-90.750	-165.173
	<hr/>	<hr/>
Resultat før skat	413.482	56.081
i Skat af årets resultat	-144.259	-74.606
	<hr/>	<hr/>
ÅRETS RESULTAT	269.223	-18.525
	<hr/>	<hr/>
Forslag til resultatdisponering		
Overført til næste år	269.223	-18.525
	<hr/>	<hr/>
DISPONERET I ALT	269.223	-18.525
	<hr/>	<hr/>

BALANCE PR. 30. JUNI 2016

AKTIVER

	2016	2015
2 Investeringsejendomme	9.200.000	9.400.000
2 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	0
	<hr/>	<hr/>
Materielle anlægsaktiver	9.200.000	9.400.000
	<hr/>	<hr/>
ANLÆGSAKTIVER	9.200.000	9.400.000
	<hr/>	<hr/>
Andre tilgodehavender	890.555	665.306
	<hr/>	<hr/>
Tilgodehavender	890.555	665.306
	<hr/>	<hr/>
Værdipapirer	5.252	4.774
	<hr/>	<hr/>
Værdipapirer og kapitalandele	5.252	4.774
	<hr/>	<hr/>
Likvide beholdninger	43.729	1.138
	<hr/>	<hr/>
OMSÆTNINGSAKTIVER	939.536	671.218
	<hr/>	<hr/>
AKTIVER	10.139.536	10.071.218
	<hr/>	<hr/>

BALANCE PR. 30. JUNI 2016

PASSIVER

	2016	2015
Anpartskapital	125.000	125.000
Overført til næste år	948.652	679.429
	<hr/>	<hr/>
3 EGENKAPITAL	1.073.652	804.429
	<hr/>	<hr/>
Udskudt skat	281.440	137.181
	<hr/>	<hr/>
HENSATTE FORPLIGTELSE	281.440	137.181
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld	6.710.831	6.905.887
Gæld til pengeinstitutter	0	1.580.000
Deposita	284.524	278.924
	<hr/>	<hr/>
4 Langfristede gældsforpligtelser	6.995.355	8.764.811
	<hr/>	<hr/>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	1.775.055	352.297
Anden gæld	14.034	12.500
	<hr/>	<hr/>
Kortfristede gældsforpligtelser	1.789.089	364.797
	<hr/>	<hr/>
GÆLD	8.784.444	9.129.608
	<hr/>	<hr/>
PASSIVER	10.139.536	10.071.218
	<hr/>	<hr/>
5 Pantsætninger og forpligtelser		

NOTER

	2015/2016	2014/2015
1 Skat af årets resultat		
Regulering af udskudt skat	144.259	21.806
Regulering af tidligere års skat	0	52.800
	<u>144.259</u>	<u>74.606</u>
	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
2 Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	7.826.724	16.990
Kostpris ultimo	7.826.724	16.990
Opskrivninger, primo	1.573.276	0
Afgang	-200.000	0
Opskrivninger 30. juni 2016	1.373.276	0
Afskrivninger primo	0	-16.990
Afskrivning ultimo	0	-16.990
	<u>9.200.000</u>	<u>0</u>

Seneste offentlige ejendomsvurdering udgør kr. 10.250.000.

Som det fremgår af anvendt regnskabspraksis værdiansættes investeringsejendommene til dagsværdi på balancedagen på basis af en skønnet afkastrente fastsat af ledelsen. Det er særdeles vanskeligt entydigt at fastlægge en sådan afkastrente og det er således forbundet med en vis usikkerhed at fastsætte afkastrenten. Afkastkravet for selskabets ejendomme udgør 7,25-8,10% pr. 30/6 2016.

NOTER

	Primo	Praksis ændringer	Forslag til resultat- disponering	Ultimo
3 Egenkapital				
Virksomhedskapital	125.000	0	0	125.000
Overført til næste år	595.189	84.240	269.223	948.652
	<u>720.189</u>	<u>84.240</u>	<u>269.223</u>	<u>1.073.652</u>

Kapitalen er opdelt i 125.000 anparter á kr. 1.
 Ingen anparter har særlige rettigheder.

	Restgæld 30/6 2016	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
4 Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld	6.905.886	195.055	5.392.735
Gæld til pengeinstitutter	1.580.000	1.580.000	0
Deposita	284.524	0	284.524
	<u>8.770.410</u>	<u>1.775.055</u>	<u>5.677.259</u>

5 Pantsætninger og forpligtelser

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Pantsætninger vedrørende prioritetsgæld udgør kr. 7.929.000 og er sikret ved pant i ejendomme med regnskabsmæssig værdi pr. 30/06 2016 kr. 9.200.000. Restgælden udgør kr. 6.905.886.

Pantsætninger vedrørende bankgæld udgør kr. 2.600.000 og er sikret ved pant i ejendomme med regnskabsmæssig værdi 30/06 2016 på kr. 9.200.000. Restgælden udgør kr. 1.580.000.