

**EV Bolig A/S**  
**Holbergsgade 12**  
**4200 Slagelse**

**CVR nummer 27 98 05 97**

---

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

---

**Godkendt på selskabets generalforsamling, den / 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	13
Balance	14
Noter til årsrapporten 2015/2016	16

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	EV Bolig A/S Holbergsgade 12 4200 Slagelse
	Telefon: 40 27 27 31 CVR-nr.: 27 98 05 97
<b>Bestyrelse</b>	Jens-Christian Engbork, formand Claus Andersen Henrik Vestergaard Kristian Egede Per Bjørnsholm Rasmus Egede
<b>Direktion</b>	Henrik Vestergaard
<b>Pengeinstitut</b>	Danske Bank A/S Stændertorvet 5 4000 Roskilde
<b>Revisor</b>	Møller & Madsen Registreret Revisionsaktieselskab Rådhuspladsen 1, 1. 4200 Slagelse

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2015/2016 for **EV Bolig A/S**.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Slagelse, den 7. oktober 2016

### Direktion

Henrik Vestergaard

### Bestyrelse

Jens-Christian Engbork  
Formand

Claus Andersen

Henrik Vestergaard

Kristian Egede

Per Bjørnsholm

Rasmus Egede

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

### Til ejerne af EV Bolig A/S

#### *Revisionspåtegning på årsregnskabet*

Vi har revideret årsregnskabet for EV Bolig A/S 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 7. oktober 2016

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

Jørgen Sig Pedersen  
registreret revisor

## LEDELSESBERETNING

### **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktivitet er at investere i fast ejendom med henblik på udlejning.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Der henvises til note 3 vedrørende usikkerhed ved indregning og måling.

### **Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets ledelse betragter årets resultat på t.kr. 8.655 som meget tilfredsstillende, under hensyntagen til at der i regnskabsåret har været væsentligt større vedligeholdelsesudgifter og lønninger samt lavere finansielle udgifter. Årets forbedrede resultat er også et resultat af den fokusering og effektivisering som ledelsen har igangsat med omkostningsreducering, som vil fortsætte i de kommende år.

Ledelsen har besluttet at tilpasse selskabet i det kommende regnskabsår, så det bliver et mere "rent" ejendomsselskab via udskillelse af ikke samhörige aktiviteter til et nystiftet selskab. I den forbindelse vil der også ske frasalg af ejendomme, der ikke passer ind i den fremtidige ejendomsportefølje.

Ledelsen vil fortsætte den igangsatte konsolidering af koncernen, så soliditeten på koncernbasis opnår en soliditetsgrad på 25%.

### **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.

Under henvisning til årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab, da koncernen ikke overskrider beløbsgrænserne.

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 forøges med t.kr. 250

Årets skat af praksisændringen udgør t.kr. 55

Årets resultat efter skat forøges t.kr. 195

Egenkapitalen forøges med t.kr. 195

For sammenligningsåret 2014/2015 udgør ændringerne følgende:

Årets resultat før skat formindskes med t.kr. 64

Årets skat af praksisændringen udgør t.kr. 14

Årets resultat efter skat formindskes med t.kr. 50

Egenkapitalen forøges med t.kr. 643

### 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.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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 m.v. samt andre eksterne omkostninger".

#### Nettoomsætning

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

Nettoomsætningen omfatter tillige administrationshonorarer og salg af andre ydelser, som indregnes i resultatopgørelsen i takt med faktureringen.

Igangværende arbejder for fremmed regning vedrørende entreprisekontrakter og lignende indregnes i takt med, at produktionen udføres, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte arbejde.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger, pensioner og øvrige lønrelaterede omkostninger til virksomhedens ansatte.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

#### 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 poster direkte på egenkapitalen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Selskabet fungerer som administrationsselskab. Den samlede danske skat af de danske dattervirksomheders skattepligtige indkomst betales af selskabet.

Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles på såvel overskud som underskud i selskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster.

Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kildeskatter i sambeskatningskredsen.

### 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.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger og 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:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år	kr. 25.000

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder**

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien med fradrag af afskrivninger på goodwill.

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

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 med fradrag af afskrivninger på goodwill.

### **Andre værdipapirer**

Andre værdipapirer, som består af 10% ejerandele af ejendomsselskaber indregnes til den forholdsmæssige andel af den indre værdi, som vurderes at være den mest korrekte værdi. Selskabet har typisk administrationen af ejendomsselskaberne.

### **Tilgodehavender**

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

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

### **Igangværende arbejder for fremmed regning**

Igangværende arbejder for fremmed regning måles til salgsværdien af det udførte arbejde. Salgsværdien måles på baggrund af færdiggørelsesgraden på balancedagen og de samlede forventede indtægter på det enkelte igangværende arbejde.

Når salgsværdien på det enkelte igangværende arbejde ikke kan opgøres pålideligt, måles salgsværdien til de medgåede omkostninger eller nettorealiseringsværdien, såfremt denne er lavere.

Det enkelte igangværende arbejde indregnes i balancen under tilgodehavender eller gældsforpligtelser afhængig af nettoværdien af salgssummen med fradrag af acontofaktureringer og forudbetalinger.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

### **Udbytte**

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### **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.

Selskabet er sambeskattet med dets helejede datterselskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

### **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
<b>Bruttoresultat</b>	<b>6.195.179</b>	<b>5.707.765</b>
1 Personaleomkostninger	-2.455.642	-1.891.314
Afskrivninger	-41.985	-22.835
	<hr/>	<hr/>
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b>	<b>3.697.552</b>	<b>3.793.616</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1.357.261	-1.500.000
	<hr/>	<hr/>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>5.054.813</b>	<b>2.293.616</b>
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	5.234.374	5.948.020
Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder	136.208	0
Indtægter af andre kapitalandele mv.	140.255	137.383
Finansielle indtægter	30.357	17.499
Andre finansielle omkostninger	-1.053.506	-1.534.711
	<hr/>	<hr/>
<b>Resultat før skat</b>	<b>9.542.501</b>	<b>6.861.807</b>
2 Skat af årets resultat	-887.022	-536.035
	<hr/>	<hr/>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>8.655.479</b>	<b>6.325.772</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Foreslået udbytte for regnskabsåret	2.000.000	1.000.000
Årets nettoopskrivning efter den indre værdis metode	2.870.582	5.638.020
Overført til næste år	3.784.897	-312.248
	<hr/>	<hr/>
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>8.655.479</b>	<b>6.325.772</b>
	<hr/>	<hr/>

BALANCE PR. 30. JUNI 2016

AKTIVER

	2016	2015
3 Investeringsejendomme	84.350.001	79.250.000
3 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	183.074	97.009
	<hr/>	<hr/>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>84.533.075</b>	<b>79.347.009</b>
	<hr/>	<hr/>
4 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	23.375.510	20.027.899
5 Kapitalandele i associerede virksomheder	1.802.875	1.666.667
Værdipapirer	895.672	755.417
	<hr/>	<hr/>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>26.074.057</b>	<b>22.449.983</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>110.607.132</b>	<b>101.796.992</b>
	<hr/>	<hr/>
Tilgodehavender fra udlejning af investeringsejendomme	26.626	115.778
Igangværende arbejder for fremmed regning	286.236	162.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	691.966	579.040
Andre tilgodehavender	21.083	120.608
Periodeafgrænsningsposter	0	8.777
	<hr/>	<hr/>
<b>Tilgodehavender</b>	<b>1.025.911</b>	<b>986.203</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>23.409</b>	<b>0</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>1.049.320</b>	<b>986.203</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>AKTIVER</b>	<b>111.656.452</b>	<b>102.783.195</b>
	<hr/>	<hr/>

**BALANCE PR. 30. JUNI 2016**  
**PASSIVER**

	2016	2015
Aktiekapital	6.000.000	6.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	17.823.359	14.339.540
Overført til næste år	7.948.578	4.163.681
Foreslået udbytte for regnskabsåret	2.000.000	1.000.000
<b>6 EGENKAPITAL</b>	<b>33.771.937</b>	<b>25.503.221</b>
Udskudt skat	1.707.803	1.218.783
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>	<b>1.707.803</b>	<b>1.218.783</b>
Prioritetsgæld	61.043.593	62.325.134
Deposita	2.562.207	2.600.984
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	0	2.329.597
<b>7 Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>63.605.800</b>	<b>67.255.715</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	2.032.219	516.659
Gæld til pengeinstitutter	0	450.225
Gæld til tilknyttede virksomheder	7.584.376	5.343.480
Selskabsskat	1.044.968	1.229.986
Anden gæld	1.909.349	1.265.126
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>12.570.912</b>	<b>8.805.476</b>
<b>GÆLD</b>	<b>76.176.712</b>	<b>76.061.191</b>
<b>PASSIVER</b>	<b>111.656.452</b>	<b>102.783.195</b>
8 Pantsætninger og forpligtelser		
9 Aktionærforhold		

NOTER

	2015/2016	2014/2015
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Lønninger	2.194.567	1.757.895
Pensioner	159.040	22.183
Andre omkostninger til social sikring	102.035	111.236
	<u>2.455.642</u>	<u>1.891.314</u>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets overskud	398.002	102.930
Regulering af udskudt skat	489.020	76.921
Regulering af tidligere års skat	0	356.184
	<u>887.022</u>	<u>536.035</u>



NOTER

	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo	79.334.116	164.351
Tilgang	3.742.740	128.050
	<hr/>	<hr/>
Kostpris ultimo	83.076.856	292.401
	<hr/>	<hr/>
Opskrivninger, primo	-84.116	0
Årets opskrivninger	1.357.261	0
	<hr/>	<hr/>
Opskrivninger 30. juni 2016	1.273.145	0
	<hr/>	<hr/>
Afskrivninger primo	0	-67.342
Årets afskrivninger	0	-41.985
	<hr/>	<hr/>
Afskrivning ultimo	0	-109.327
	<hr/>	<hr/>
	<b>84.350.001</b>	<b>183.074</b>
	<hr/>	<hr/>

Seneste offentlige ejendomsvurdering udgør kr. 62.890.000.

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 6,25-8,00% pr. 30/6 2016.

NOTER

	2016	2015
<b>4 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris primo	5.688.359	5.688.359
Kostpris 30. juni 2016	5.688.359	5.688.359
Op- og nedskrivninger primo	14.339.540	8.701.520
Andel i årets resultat	5.234.374	5.948.020
Kapitalregulering	613.237	0
Udloddet udbytte	-2.500.000	-310.000
Op- og nedskrivninger 30. juni 2016	17.687.151	14.339.540
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016</b>	<b><u>23.375.510</u></b>	<b><u>20.027.899</u></b>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kan specificeres således:

Navn	Ejerandel	Egenkapital	Resultat
EV Bolig I ApS	100%	240.409	108.376
EV Bolig II ApS	100%	16.368.035	3.720.772
EV Bolig III ApS	100%	6.767.066	1.405.226

NOTER

	2016	2015
<b>5 Kapitalandele i associerede virksomheder</b>		
Kostpris primo	1.666.667	0
Tilgang	0	1.666.667
	<hr/>	<hr/>
Kostpris 30. juni 2016	1.666.667	1.666.667
	<hr/>	<hr/>
Andel i årets resultat	136.208	0
	<hr/>	<hr/>
Op- og nedskrivninger 30. juni 2016	136.208	0
	<hr/>	<hr/>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016</b>	<b>1.802.875</b>	<b>1.666.667</b>
	<hr/>	<hr/>

Kapitalandele i associerede virksomheder kan specificeres således:

Navn	Ejerandel	Egenkapital	Resultat
EW Ejendomme A/S	33,33%	5.408.624	408.624

NOTER

	Primo	Praksis ændringer	Kapital- regulering	Udbetalt udbytte	Forslag til resultat- disponering	Ultimo
<b>6 Egenkapital</b>						
Virksomhedskapital	6.000.000	0	0	0	0	6.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	14.339.540	0	613.237	0	2.870.582	17.823.359
Overført til næste år	3.521.027	642.654	0	0	3.784.897	7.948.578
Foreslået udbytte for regnskabsåret	1.000.000	0	0	-1.000.000	2.000.000	2.000.000
	<u>24.860.567</u>	<u>642.654</u>	<u>613.237</u>	<u>-1.000.000</u>	<u>8.655.479</u>	<u>33.771.937</u>

Kapitalen er fordelt i 6.000.000 aktier á kr. 1.

Kapitalen er ikke opdelt i klasser.

Selskabet har i regnskabsåret 2009/2010 udvidet selskabskapitalen fra kr. 125.000 til kr. 6.000.000.  
 Selskabet er samtidig omdannet fra et ApS til A/S.

## NOTER

	Restgæld 30/6 2016	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>7 Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld	62.535.780	1.492.187	50.132.384
Deposita	2.562.207	0	-2.562.207
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	540.032	540.032	0
	<u>65.638.019</u>	<u>2.032.219</u>	<u>47.570.177</u>

## 8 Pantsætninger og forpligtelser

### Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Pantsætninger vedrørende prioritetsgæld udgør euro 1.084.650 samt kr. 58.637.600 og er sikret ved pant i ejendomme med regnskabsmæssig værdi pr. 30/6 2016 kr. 84.350.000. Restgælden udgør kr. 62.535.780.

Pantsætninger vedrørende bankgæld udgør kr. 2.000.000 og er sikret ved pant i ejendomme med regnskabsmæssig værdi 30/6 2016 på kr. 14.925.000.

Kautionsforpligtelser stillet af tredjemand er sikret ved pant i kapitalandele i tilknyttede virksomheder med regnskabsmæssig værdi pr. 30/6 2016 kr. 6.767.066.

### Kontraktlige forpligtelser

Selskabet har kautioneret for et søsterselskabs bankgæld. Kautionsforpligtelsen udgør 30/6 2016 max. kr. 1.580.000.

Selskabet har kautioneret for den associerede virksomheds prioritetsgæld. Kautionsforpligtelsen udgør 30/6 2016 max. kr. 7.989.713.

Selskabet har kautioneret for en del af dattervirksomhedernes prioritetsgæld. Kautionsforpligtelsen udgør 30/6 2016 max. kr. 46.711.184.

### Hæftelser

Selskabet indgår i en national sambeskatning og hæfter solidarisk for den samlede skat af sambeskatningsindkomsten for alle de selskaber, der er omfattet af sambeskatningen. Selskabet hæfter ligeledes solidarisk for danske kildeskatter af udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen. Den samlede forpligtigelse fremgår af moderselskabets årsrapport.

## NOTER

### 9 Aktionærforhold

Følgende aktionærer er noteret i selskabets aktionærfortegnelse som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af aktiekapitalen:

Hvest Holding ApS, Hashøjvej 16, 4200 Slagelse  
Cvr nr. 27974716

K Egede Holding ApS, Valbyvej 70, 4200 Slagelse  
Cvr nr. 27974686

Matinick Holding ApS, Flakkebjergvej 11, Flakkebjerg, 4261 Dalmose  
Cvr nr. 32361382

RE Holding ApS, Holbergsgade 12, 4200 Slagelse  
Cvr nr. 27974678