



**MØLLER & MADSEN**  
REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB

**EV Bolig Erhverv A/S**  
**Nygade 7A 1. mf.**  
**4200 Slagelse**

**CVR nummer 31 06 39 57**

---

**Årsrapport**  
**1. juli 2016 – 30. juni 2017**  
**(10. regnskabsår)**

---

**Godkendt på selskabets generalforsamling, den 18/10 2017**

*RASMUS EGEDÉ*  
**Dirigent**

**DANSKE  
REVISORER**

**FSK**

**Helle Ebsen, Registreret revisor**  
**Torben Gudmundsen, Registreret revisor**  
**Jørgen Sig Pedersen, Registreret revisor**  
**Jacob Nissen Kronow, Registreret revisor**

**Møller & Madsen**  
**Registreret Revisionsaktieselskab**  
**Tjørne Allé 2**  
**DK - 4200 Slagelse**

**Tlf.: 58 50 58 51**  
**CVR-nr. 30 83 56 54**  
**mm@moller-madsen.dk**  
**www.moller-madsen.dk**

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
Ledelsesberetning	8
Resultatopgørelse for 2016/2017	9
Balance	10
Noter til årsrapporten 2016/2017	12
Anvendt regnskabspraksis	15

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	EV Bolig Erhverv A/S Nygade 7A 1. mf. 4200 Slagelse
	Telefon: 40 27 27 31 CVR-nr.: 31 06 39 57 Hjemsted: Slagelse
<b>Bestyrelse</b>	Jens Morten Hansen, formand Claus Andersen Henrik Vestergaard Kristian Egede Rasmus Egede
<b>Direktion</b>	Henrik Vestergaard
<b>Pengeinstitut</b>	Nykredit Bank Erhverv, Servicecentret Kalvebod Brygge 1-3 1780 København V
<b>Revisor</b>	Møller & Madsen Registreret Revisionsaktieselskab Tjørne Allé 2 4200 Slagelse

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2016 - 30. juni 2017 for EV Bolig Erhverv 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Slagelse, den 10. oktober 2017

### Direktion

Henrik Vestergaard

### Bestyrelse

Jens Morten Hansen  
Formand

Claus Andersen

Henrik Vestergaard

Kristian Egede

Rasmus Egede

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

**Til ejerne af EV Bolig Erhverv A/S**

***Revisionspåtegning på årsregnskabet***

### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for EV Bolig Erhverv A/S for perioden 1. juli 2016 - 30. juni 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2016 - 30. juni 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis 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 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 revisionen af årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### 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 revision 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 revisionen 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.

Slagelse, den 10. oktober 2017

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

Jacob Nissen Kronow  
registreret revisor

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

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

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

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

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

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



**RESULTATOPGØRELSE**  
**1. JULI 2016 - 30. JUNI 2017**

	2016/2017	2015/2016
<b>Bruttoresultat</b>	<b>1.249.204</b>	<b>1.236.026</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-841.702	-913.497
Andre finansielle omkostninger	-299.690	-262.736
	<hr/>	<hr/>
<b>Resultat før skat</b>	<b>107.812</b>	<b>59.793</b>
3 Skat af årets resultat	-23.644	-13.266
	<hr/>	<hr/>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>84.168</b>	<b>46.527</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	84.168	46.527
	<hr/>	<hr/>
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>84.168</b>	<b>46.527</b>
	<hr/>	<hr/>

BALANCE PR. 30. JUNI 2017

AKTIVER

	2017	2016
4 Investeringsejendomme	20.000.000	20.275.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>20.000.000</b>	<b>20.275.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>20.000.000</b>	<b>20.275.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	243.210	0
Andre tilgodehavender	19.939	0
<b>Tilgodehavender</b>	<b>263.149</b>	<b>0</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>263.149</b>	<b>0</b>
<b>AKTIVER</b>	<b>20.263.149</b>	<b>20.275.000</b>

BALANCE PR. 30. JUNI 2017

PASSIVER

	2017	2016
Aktiekapital	1.000.000	1.000.000
Overført resultat	3.294.859	3.210.691
<b>5 EGENKAPITAL</b>	<b>4.294.859</b>	<b>4.210.691</b>
Hensættelse til udskudt skat	531.656	533.928
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>	<b>531.656</b>	<b>533.928</b>
Prioritetsgæld	13.775.172	13.985.910
Deposita	320.500	320.500
<b>6 Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>14.095.672</b>	<b>14.306.410</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	210.739	208.044
Kreditinstitutter	428.515	306.346
Selskabsskat	25.916	105.342
Anden gæld	675.792	604.239
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>1.340.962</b>	<b>1.223.971</b>
<b>GÆLD</b>	<b>15.436.634</b>	<b>15.530.381</b>
<b>PASSIVER</b>	<b>20.263.149</b>	<b>20.275.000</b>
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8 Ejerforhold		

## NOTER

### 1 Usikkerhed ved indregning og måling

Som det fremgår af anvendt regnskabspraksis værdiansættes investeringsejendomme 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.

Opgørelsen af dagsværdien er baseret på et normaliseret driftsresultat på t.kr. 1.366 og et afkastkrav på 6,85% - 7,00%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommenes beliggenhed, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakt.

Ejendommene anvendes til erhvervsudlejning og er beliggende i Slagelse.

Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på alle lejemål.

### 2 Personaleomkostninger

Selskabet har ingen ansatte ud over direktionen. Direktionen modtager ikke vederlag.

	2016/2017	2015/2016
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	25.916	111.342
Regulering af udskudt skat	-2.272	-98.076
	<u>23.644</u>	<u>13.266</u>

NOTER

	<b>Investerings- ejendomme</b>
<b>4 Materielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris, primo	21.933.787
Tilgang i årets løb	566.702
	<hr/>
Kostpris ultimo	22.500.489
	<hr/>
Af-/nedskrivninger, primo	-1.658.787
Årets af-/nedskrivninger	-841.702
	<hr/>
Afskrivning ultimo	-2.500.489
	<hr/> <hr/>
	<b>20.000.000</b>
	<hr/> <hr/>

Seneste offentlige ejendomsvurdering udgør kr. 17.800.000.

	<b>Primo</b>	<b>Forslag til resultat- disponering</b>	<b>Ultimo</b>
<b>5 Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital	1.000.000	0	1.000.000
Overført resultat	3.210.691	84.168	3.294.859
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	<b>4.210.691</b>	<b>84.168</b>	<b>4.294.859</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

NOTER

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>6 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld	14.193.955	13.985.911	210.739	8.433.323
Deposita	320.500	320.500	0	320.500
	<u>14.514.455</u>	<u>14.306.411</u>	<u>210.739</u>	<u>8.753.823</u>

**7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Pantsætninger vedrørende prioritetsgæld udgør kr. 15.512.000 og er sikret ved pant i ejendomme med regnskabsmæssig værdi pr. 30/6 2017 kr. 20.000.000. Restgælden udgør kr. 13.985.911.

Pantsætninger vedrørende bankgæld udgør kr. 2.500.000 og er sikret ved pant i ejendom med regnskabsmæssig værdi 30/6 2017 på kr. 11.200.000. Bankgælden udgør kr. 428.515.

**8 Ejerforhold**

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  
JM Hansen Holding ApS, Kildeager 6, Valby, 4000 Roskilde  
K Egede Holding ApS, Valbyvej 70, 4200 Slagelse  
Matinick Holding ApS, Flakkebjergvej 11, Flakkebjerg, 4261 Dalmose  
RE Holding ApS, Holbergsgade 12, 4200 Slagelse

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for EV Bolig Erhverv A/S for 2016/17 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### 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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer 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, investeringsejendommenes driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger".

#### Nettoomsætning

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **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 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. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

#### **Tilgodehavender**

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



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Selskabsskat 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 acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat 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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationseværdi.

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.

### 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 nominal værdi.