



MØLLER & MADSEN
REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB

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

CVR nummer 31 06 39 57

Årsrapport
1. juli 2018 - 30. juni 2019
(12. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den / 2019

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
Ledelsesberetning	8
Resultatopgørelse for 2018/2019	9
Balance	10
Noter til årsrapporten 2018/2019	12
Anvendt regnskabspraksis	16

SELSKABSOPLYSNINGER

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

Telefon: 40 27 27 31
CVR-nr.: 31 06 39 57
Kommune: Slagelse

Bestyrelse Jens Morten Hansen, formand
Claus Andersen
Henrik Vestergaard
Rasmus Egede

Direktion Henrik Vestergaard

Pengeinstitut Nykredit Bank Erhverv, Servicecentret
Kalvebod Brygge 1-3
1780 København V

Revisor Møller & Madsen
Registreret Revisionsaktieselskab
Tjørne Allé 2
4200 Slagelse

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2018 - 30. juni 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2018 - 30. juni 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Slagelse, den / 2019

Direktion

Henrik Vestergaard

Bestyrelse

Jens Morten Hansen
Formand

Claus Andersen

Henrik Vestergaard

Rasmus Egede

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til ejerne af EV Bolig Erhverv A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for EV Bolig Erhverv A/S for perioden 1. juli 2018 - 30. juni 2019, 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2018 - 30. juni 2019 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 / 2019

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

Jacob Nissen Kronow
registreret revisor
mne35448

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 2018 - 30. JUNI 2019

	2018/2019	2017/2018
Bruttofortjeneste	1.282.210	1.387.640
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-650.000	-500.000
Andre finansielle omkostninger	-213.161	-343.847
	<hr/>	<hr/>
Resultat før skat	419.049	543.793
2 Skat af årets resultat	-92.174	-119.564
	<hr/>	<hr/>
ÅRETS RESULTAT	<u>326.875</u>	<u>424.229</u>
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	326.875	424.229
	<hr/>	<hr/>
DISPONERET I ALT	<u>326.875</u>	<u>424.229</u>

BALANCE PR. 30. JUNI 2019

AKTIVER

	2019	2018
3 Investeringsejendomme	18.850.000	19.500.000
	<hr/>	<hr/>
Materielle anlægsaktiver	18.850.000	19.500.000
	<hr/>	<hr/>
Andre tilgodehavender	341.250	0
	<hr/>	<hr/>
Finansielle anlægsaktiver	341.250	0
	<hr/>	<hr/>
ANLÆGSAKTIVER	19.191.250	19.500.000
	<hr/>	<hr/>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	121.590	416.250
Andre tilgodehavender	34.175	25.811
	<hr/>	<hr/>
Tilgodehavender	155.765	442.061
	<hr/>	<hr/>
OMSÆTNINGSAKTIVER	155.765	442.061
	<hr/>	<hr/>
AKTIVER	19.347.015	19.942.061
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

BALANCE PR. 30. JUNI 2019

PASSIVER

	2019	2018
Aktiekapital	1.000.000	1.000.000
Overført resultat	4.045.963	3.719.088
	<hr/>	<hr/>
4 EGENKAPITAL	5.045.963	4.719.088
	<hr/>	<hr/>
Hensættelse til udskudt skat	644.460	604.558
	<hr/>	<hr/>
HENSATTE FORPLIGTELSER	644.460	604.558
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld	11.674.814	12.709.099
Deposita	545.990	335.632
	<hr/>	<hr/>
5 Langfristede gældsforpligtelser	12.220.804	13.044.731
	<hr/>	<hr/>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	1.026.320	1.004.267
Kreditinstitutter	270.682	178.050
Selskabsskat	12.934	16.662
Anden gæld	125.852	374.705
	<hr/>	<hr/>
Kortfristede gældsforpligtelser	1.435.788	1.573.684
	<hr/>	<hr/>
GÆLD	13.656.592	14.618.415
	<hr/>	<hr/>
PASSIVER	19.347.015	19.942.061
	<hr/>	<hr/>
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7 Ejerforhold		

NOTER

1 Personalemkostninger

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

	2018/2019	2017/2018
2 Skat af årets resultat		
Aktuel skat	52.272	46.662
Regulering af udskudt skat	39.902	72.902
	<hr/>	<hr/>
	92.174	119.564
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

NOTER

	Investerings- ejendomme
3 Materielle anlægsaktiver	
Kostpris, primo	22.500.489
Kostpris ultimo	22.500.489
Af-/nedskrivninger, primo	-3.000.489
Årets af-/nedskrivninger	-650.000
Afskrivning ultimo	-3.650.489
	<u>18.850.000</u>

Selskabets investeringsejendomme består af 2 erhvervsejendomme beliggende i Slagelse. Investerings-ejendomme er jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelsen af den afkastbaserede model. Der er fastsat et afkastkrav på henholdsvis 7,50% og 7,85% på ejendommene.

En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5% - point vil reducere den samlede dagsværdi med kr. 1.115.000.

Det er anvendt følgende væsentlige forudsætninger ved dagsværdimålingen:

- For erhvervsejendomme i Slagelse er forudsat at ejendommene udlejes fuldt ud til en leje svarende til den nuværende leje på i gennemsnit 601 kr./m².

Seneste offentlige ejendomsvurdering udgør kr. 17.800.000.

NOTER

	Primo	Forslag til resultat- disponering	Ultimo
4 Egenkapital			
Virksomhedskapital	1.000.000	0	1.000.000
Overført resultat	3.719.088	326.875	4.045.963
	<u>4.719.088</u>	<u>326.875</u>	<u>5.045.963</u>

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
5 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld	13.713.366	12.701.134	1.026.320	7.544.562
Deposita	335.631	545.990	0	545.990
	<u>14.048.997</u>	<u>13.247.124</u>	<u>1.026.320</u>	<u>8.090.552</u>

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Pantsætninger vedrørende prioritetsgæld udgør nominelt kr. 15.549.000 og er sikret ved pant i ejendomme med regnskabsmæssig værdi pr. 30/6 2019 kr. 18.850.000. Restgælden udgør kr. 12.701.134.

Pantsætninger vedrørende bankgæld udgør kr. 2.500.000 og er sikret ved pant i ejendom med regnskabsmæssig værdi 30/6 2019 på kr. 11.050.000. Bankgælden udgør kr. 270.682.

NOTER

7 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 Dalmore

RE Holding ApS, Holbergsgade 12, 4200 Slagelse

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for EV Bolig Erhverv A/S for 2018/2019 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, investeringsejendommens 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 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.

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.

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.

Henrik Vestergaard

Som Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-263099960698
Tidspunkt for underskrift: 12-09-2019 kl.: 17:25:31
Underskrevet med NemID

Henrik Vestergaard

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-263099960698
Tidspunkt for underskrift: 12-09-2019 kl.: 17:25:31
Underskrevet med NemID

Jens Morten Hansen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-574983941752
Tidspunkt for underskrift: 12-09-2019 kl.: 14:38:50
Underskrevet med NemID

Claus Andersen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-647366702589
Tidspunkt for underskrift: 12-09-2019 kl.: 15:13:32
Underskrevet med NemID

Rasmus Egede

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-305786312928
Tidspunkt for underskrift: 12-09-2019 kl.: 15:11:28
Underskrevet med NemID

Jacob Nissen Kronow

Som Revisor NEM ID
RID: 33591656
Tidspunkt for underskrift: 12-09-2019 kl.: 21:15:03
Underskrevet med NemID

Rasmus Egede

Som Dirigent NEM ID
PID: 9208-2002-2-305786312928
Tidspunkt for underskrift: 13-09-2019 kl.: 06:41:26
Underskrevet med NemID

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.

This document has esignatur Agreement-ID: ec5f9186kRtN26536353