

EV Bolig Erhverv A/S
Holbergsgade 12
4200 Slagelse

CVR nummer 31 06 39 57

Årsrapport
1. juli 2015 – 30. juni 2016
(9. 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	11
Balance	12
Noter til årsrapporten 2015/2016	14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	EV Bolig Erhverv A/S Holbergsgade 12 4200 Slagelse
	Telefon: 40 27 27 31 CVR-nr.: 31 06 39 57
Bestyrelse	Jens Morten Hansen, formand Claus Andersen Henrik Vestergaard Kristian Egede Rasmus Egede
Direktion	Henrik Vestergaard
Pengeinstitut	Nykredit Bank Erhverv, Servicecentret Kalvebod Brygge 1-3 1780 København V
Revisor	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 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 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 12. september 2016

Direktion

Henrik Vestergaard

Bestyrelse

Jens Morten Hansen
Formand

Claus Andersen

Henrik Vestergaard

Kristian Egede

Rasmus Egede

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til ejerne af EV Bolig Erhverv A/S

Revisionspåtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for EV Bolig Erhverv 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 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. 60. Korrigeret for negativ værdiregulering på ejendomme t.kr. 913 udgør resultatet af primær ejendomsdrift t.kr. 973 mod budgetteret t.kr. 1.000-1.200. Årets resultat er negativt påvirket af større vedligeholdelsesudgifter pga. udskiftning af lejer på den ene ejendom.

I regnskabsåret 2016/2017 forventes et overskud før skat og excl. eventuelle værdireguleringer på t.kr. 800-1.000.

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.

Årsregnskabet 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. 167

Årets skat af praksisændringen udgør t.kr. 37

Årets resultat efter skat forøges med t.kr. 130

Egenkapitalen forøges med t.kr. 130

For sammenligningsåret 2014/2015 udgør ændringerne følgende:

Årets resultat før skat reduceres med t.kr. 110

Årets skat af praksisændringen udgør t.kr. 24

Årets resultat efter skat reduceres med t.kr. 86

Egenkapitalen forøges med t.kr. 172

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

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og 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, 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. Målingen sker på grundlag af en afkastbaseret model omfattende forventet lejeindtægt og direkte ejendomsomkostninger, herunder vedligeholdelsesomkostninger. Forrentningen fastlægges ud fra ejendommens karakteristika.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 nominal værdi.

RESULTATOPGØRELSE
1. JULI 2015 TIL 30. JUNI 2016

	2015/2016	2014/2015
Bruttoresultat	1.236.026	1.659.940
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-913.497	-750.000
Andre finansielle omkostninger	-262.736	-408.179
	<hr/>	<hr/>
Resultat før skat	59.793	501.761
1 Skat af årets resultat	-13.266	-150.780
	<hr/>	<hr/>
ÅRETS RESULTAT	46.527	350.981
	<hr/>	<hr/>
Forslag til resultatdisponering		
Overført til næste år	46.527	350.981
	<hr/>	<hr/>
DISPONERET I ALT	46.527	350.981
	<hr/>	<hr/>

BALANCE PR. 30. JUNI 2016

AKTIVER

	2016	2015
2 Investeringsejendomme	20.275.000	21.000.000
	<u>20.275.000</u>	<u>21.000.000</u>
Materielle anlægsaktiver	20.275.000	21.000.000
	<u>20.275.000</u>	<u>21.000.000</u>
ANLÆGSAKTIVER	20.275.000	21.000.000
	<u>20.275.000</u>	<u>21.000.000</u>
AKTIVER	20.275.000	21.000.000
	<u>20.275.000</u>	<u>21.000.000</u>

BALANCE PR. 30. JUNI 2016

PASSIVER

	2016	2015
Aktiekapital	1.000.000	1.000.000
Overført til næste år	3.210.691	3.164.164
3 EGENKAPITAL	4.210.691	4.164.164
Udskudt skat	533.928	632.004
HENSATTE FORPLIGTELSER	533.928	632.004
Prioritetsgæld	13.985.910	14.768.277
Deposita	320.500	27.623
4 Langfristede gældsforpligtelser	14.306.410	14.795.900
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	208.044	315.285
Gæld til pengeinstitutter	306.346	196.933
Selskabsskat	105.342	184.287
Anden gæld	604.239	711.427
Kortfristede gældsforpligtelser	1.223.971	1.407.932
GÆLD	15.530.381	16.203.832
PASSIVER	20.275.000	21.000.000
5 Pantsætninger og forpligtelser		
6 Aktionærforhold		

NOTER

	2015/2016	2014/2015
1 Skat af årets resultat		
Aktuel skat	111.342	184.287
Regulering af udskudt skat	-98.076	-62.107
Regulering af tidligere års skat	0	28.600
	<u>13.266</u>	<u>150.780</u>
		Investerings- ejendomme
2 Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		21.745.290
Tilgang		188.497
		<u>21.933.787</u>
Kostpris ultimo		21.933.787
Afskrivninger primo		-745.290
Årets afskrivninger		-913.497
		<u>-1.658.787</u>
Afskrivning ultimo		-1.658.787
		<u>20.275.000</u>

Seneste offentlige ejendomsvurdering udgør kr. 13.900.000.

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 6,50-7,00% pr. 30/6 2016.

NOTER

	Primo	Praksis ændringer	Forslag til resultat- disponering	Ultimo
3 Egenkapital				
Virksomhedskapital	1.000.000	0	0	1.000.000
Overført til næste år	2.992.478	171.686	46.527	3.210.691
	<u>3.992.478</u>	<u>171.686</u>	<u>46.527</u>	<u>4.210.691</u>

Aktiekapitalen er fordelt i 1.000.000 aktier á kr. 1.

Aktiekapitalen er ikke opdelt i klasser.

Aktiekapitalen er udvidet med kr. 200.000 i 2009/2010 til kurs 150.

	Restgæld 30/6 2016	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
4 Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld	14.193.954	208.044	9.855.401
Deposita	320.500	0	320.500
	<u>14.514.454</u>	<u>208.044</u>	<u>10.175.901</u>

NOTER

5 Pantsætninger og forpligtelser

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Pantsætninger vedrørende prioritetsgæld udgør kr. 15.512.000 og er sikret ved pant i ejendomme med regnskabsmæssig værdi pr. 30/6 2016 kr. 20.275.000. Restgælden udgør kr. 14.193.954.

Pantsætninger vedrørende bankgæld udgør kr. 2.500.000 og er sikret ved pant i ejendom med regnskabsmæssig værdi 30/6 2016 på kr. 11.200.000. Bankgælden udgør kr. 306.346.

6 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

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