

EV Bolig II ApS
Holbergsgade 12
4200 Slagelse

CVR nummer 32 36 27 37

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

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 7 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 II ApS Holbergsgade 12 4200 Slagelse |
| | Telefon: 40 27 27 31 CVR-nr.: 32 36 27 37 |
| Bestyrelse | Kristian Egede Rasmus Egede |
| Direktion | Henrik Vestergaard |
| Pengeinstitut | Danske Bank A/S Stændertorvet 5 4000 Roskilde |
| Revisor | Møller & Madsen Registreret Revisionsaktieselskab Rådhuspladsen 1, 1. 4200 Slagelse |
| Ejerforhold | EV Bolig A/S, Holbergsgade 12, 4200 Slagelse |

LEDELSESPÅTEGNING

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

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

Kristian Egede

Rasmus Egede

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til ejeren af EV Bolig II ApS

Revisionspåtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for EV Bolig II 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 hovedaktiviteter 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. 4.770 og efter skat på t.kr. 3.721. Korrigeret for positiv værdiregulering ejendomme t.kr. 2.781 udgør resultat af primær ejendomsdrift t.kr. 1.989 mod budgetteret t.kr. 2.000-2.300. Årets resultat er negativ påvirket af større udgifter til vedligeholdelse end budgetteret.

Ombygning af ejendomme i Ringsted er nu afsluttet.

I regnskabsåret 2016/2017 forventes et overskud før skat og excl. eventuelle værdireguleringer på t.kr. 2.800-3.000.

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 reduceres med t.kr. 645
Årets skat af praksisændringen udgør t.kr. 142
Årets resultat efter skat reduceres t.kr. 503
Egenkapitalen reduceres med t.kr. 503

For sammenligningsåret 2014/2015 udgør ændringerne følgende:

Årets resultat før skat reduceres med t.kr. 158
Årets skat af praksisændringen udgør t.kr. 35
Årets resultat efter skat reduceres med t.kr. 123
Egenkapitalen forøges med t.kr. 326

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, 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.

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.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder. Udenlandske dattervirksomheder er ikke omfattet af sambeskatningen.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet EV Bolig A/S (administrationsselskab). Årets sambeskatningsbidrag er medtaget i resultatopgørelsen og er afregnet via administrationsselskabet på forfaldstidspunktet.

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 ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Investeringsjendomme 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.

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.

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.

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 | 3.028.030 | 2.522.485 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | 2.781.378 | 4.973.099 |
| Finansielle indtægter | 9.121 | 29.528 |
| Andre finansielle omkostninger | -1.048.310 | -1.148.577 |
| Resultat før skat | 4.770.219 | 6.376.535 |
| 1 Skat af årets resultat | -1.049.447 | -1.429.752 |
| ÅRETS RESULTAT | 3.720.772 | 4.946.783 |
| Forslag til resultatdisponering | | |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret | 3.000.000 | 2.500.000 |
| Overført til næste år | 720.772 | 2.446.783 |
| DISPONERET I ALT | 3.720.772 | 4.946.783 |

BALANCE PR. 30. JUNI 2016
AKTIVER

| | 2016 | 2015 |
|--|-------------------|-------------------|
| 2 Investeringsejendomme | 65.350.000 | 61.850.000 |
| | <u>65.350.000</u> | <u>61.850.000</u> |
| Materielle anlægsaktiver | 65.350.000 | 61.850.000 |
| | <u>65.350.000</u> | <u>61.850.000</u> |
| ANLÆGSAKTIVER | 65.350.000 | 61.850.000 |
| | <u>65.350.000</u> | <u>61.850.000</u> |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 5.985.534 | 5.009.217 |
| Andre tilgodehavender | 1 | 7.099 |
| Periodeafgrænsningsposter | 21.492 | 20.411 |
| | <u>6.007.027</u> | <u>5.036.727</u> |
| Tilgodehavender | 6.007.027 | 5.036.727 |
| | <u>6.007.027</u> | <u>5.036.727</u> |
| Likvide beholdninger | 911.264 | 6.206 |
| | <u>911.264</u> | <u>6.206</u> |
| OMSÆTNINGSAKTIVER | 6.918.291 | 5.042.933 |
| | <u>6.918.291</u> | <u>5.042.933</u> |
| AKTIVER | 72.268.291 | 66.892.933 |
| | <u>72.268.291</u> | <u>66.892.933</u> |

BALANCE PR. 30. JUNI 2016

PASSIVER

| | 2016 | 2015 |
|--|-------------------|-------------------|
| Anpartskapital | 2.000.000 | 2.000.000 |
| Overført til næste år | 11.368.035 | 10.647.263 |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret | 3.000.000 | 2.500.000 |
| | <hr/> | <hr/> |
| 3 EGENKAPITAL | 16.368.035 | 15.147.263 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Udskudt skat | 4.138.616 | 3.464.357 |
| | <hr/> | <hr/> |
| HENSATTE FORPLIGTELSER | 4.138.616 | 3.464.357 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Prioritetsgæld | 48.188.753 | 45.208.891 |
| Deposita | 2.018.510 | 1.788.675 |
| Anden gæld | 0 | 0 |
| | <hr/> | <hr/> |
| 4 Langfristede gældsforpligtelser | 50.207.263 | 46.997.566 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser | 778.567 | 910.393 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | 0 | 0 |
| Selskabsskat | 375.188 | 249.359 |
| Anden gæld | 400.622 | 123.995 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Kortfristede gældsforpligtelser | 1.554.377 | 1.283.747 |
| | <hr/> | <hr/> |
| GÆLD | 51.761.640 | 48.281.313 |
| | <hr/> | <hr/> |
| PASSIVER | 72.268.291 | 66.892.933 |
| | <hr/> | <hr/> |
| 5 Pantsætninger og forpligtelser | | |

NOTER

| | 2015/2016 | 2014/2015 |
|-----------------------------------|------------------|------------------------------------|
| 1 Skat af årets resultat | | |
| Beregnet skat af årets resultat | 375.188 | 249.359 |
| Regulering af udskudt skat | 674.259 | 1.169.393 |
| Regulering af tidligere års skat | 0 | 11.000 |
| | <u>1.049.447</u> | <u>1.429.752</u> |
| | | Investerings- ejendomme |
| 2 Materielle anlægsaktiver | | |
| Kostpris primo | | 47.137.004 |
| Tilgang | | 718.622 |
| | | <u>47.855.626</u> |
| Kostpris ultimo | | 47.855.626 |
| Opskrivninger, primo | | 14.712.996 |
| Årets opskrivninger | | 2.781.378 |
| | | <u>17.494.374</u> |
| Opskrivninger 30. juni 2016 | | <u>65.350.000</u> |

Seneste offentlige ejendomsvurdering udgør kr. 56.350.000.

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 5,75-6,50% pr. 30/6 2016.

NOTER

| | Primo | Praksis ændringer | Udbetalt udbytte | Forslag til resultat- disponering | Ultimo |
|-------------------------------------|-------------------|----------------------|---------------------|---|-------------------|
| 3 Egenkapital | | | | | |
| Virksomhedskapital | 2.000.000 | 0 | 0 | 0 | 2.000.000 |
| Overført til næste år | 10.321.363 | 325.900 | 0 | 720.772 | 11.368.035 |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret | 2.500.000 | 0 | -2.500.000 | 3.000.000 | 3.000.000 |
| | <u>14.821.363</u> | <u>325.900</u> | <u>-2.500.000</u> | <u>3.720.772</u> | <u>16.368.035</u> |

Kapitalen er fordelt i anparter á kr. 20.000.

Kapitalen er ikke opdelt i klasser.

NOTER

| | Restgæld 30/6 2016 | Kortfristet andel | Restgæld efter 5 år |
|--|-------------------------------|------------------------------|--------------------------------|
| 4 Langfristede gældsforpligtelser | | | |
| Prioritetsgæld | 48.967.320 | 778.567 | 44.345.147 |
| Deposita | 2.018.510 | 0 | 2.018.510 |
| | <u>50.985.830</u> | <u>778.567</u> | <u>46.363.657</u> |

5 Pantsætninger og forpligtelser

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Pantsætninger vedrørende prioritetsgæld udgør kr. 50.936.000 og er sikret ved pant i ejendomme med regnskabsmæssig værdi pr. 30/6 2016 kr. 65.350.000. Restgælden udgør kr. 48.967.320.

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 forpligtelse fremgår af moderselskabets årsrapport.