

**E&V Ejendom ApS**  
**Tangen 6**  
**8200 Aarhus N**  
**CVR-nr. 32477003**

**Årsrapport 2015/16**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 28.10.2016

**Dirigent**



Navn: Niels Elbek

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015/16	9
Balance pr. 30.06.2016	10
Egenkapitalopgørelse for 2015/16	12
Noter	13

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

E&V Ejendom ApS  
Tangen 6  
8200 Aarhus N

CVR-nr.: 32477003

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.07.2015 - 30.06.2016

### **Direktion**

Niels Elbek

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
City Tower, Værkmestergade 2  
8000 Aarhus C

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2015 - 30.06.2016 for E&V Ejendom ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2015 - 30.06.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 28.10.2016

**Direktion**



Niels Elbek

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i E&V Ejendom ApS

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for E&V Ejendom ApS for regnskabsåret 01.07.2015 - 30.06.2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### 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 for 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 virksomhedens 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 virksomhedens 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 vores 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. 30.06.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2015 - 30.06.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Udtalelse om ledelsesberetningen

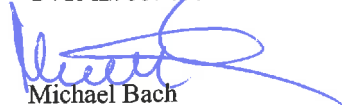
Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet.


Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aarhus, den 28.10.2016

#### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

  
Michael Bach  
statsautoriseret revisor

  
Steen Andersen  
statsautoriseret revisor

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets formål er udlejning af fast ejendom.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Ledelsen betragter årets resultat som tilfredsstillende.

### Ændring af regnskabspraksis

Der er i regnskabsåret foretaget ændring af regnskabspraksis vedrørende indregning og måling af grunde og ejendomme. Grunde og ejendomme måles til dagsværdi. Ændring af regnskabspraksis har forøget egenkapitalen pr. 30.06.2016 med 16.447 t.kr. og forbedret årets resultat med 4.353 t.kr. før skat.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, dog med nedenfor anførte ændringer.

### Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har valgt at førtidsimplementere den nye årsregnskabslov. For indeværende og fremtidige år betyder dette, at selskabets ejendomme fremover måles til dagsværdi. Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen, mens dagsværdireguleringer opstået før indeværende år er reguleret på egenkapitalen under effekt af ændring i anvendt regnskabspraksis. Ændring af regnskabspraksis har forøget egenkapitalen pr. 30.06.2016 med 16.447 t.kr. og forbedret årets resultat med 4.353 t.kr. før skat.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen, i takt med at den finder sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

## Anvendt regnskabspraksis

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og forbundne finansielle forpligtelser til dagsværdi.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter mv.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger, opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter og lign. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter og nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta mv.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til associerede virksomheder, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser mv.

### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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

Andre anlæg og driftsmateriel måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klarering af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg og driftsmateriel mv.

5-10 år



## Anvendt regnskabspraksis

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede værdipapirer, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

## Anvendt regnskabspraksis

### Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem proventuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiell omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

### Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen, opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

## Resultatopgørelse for 2015/16

	<u>Note</u>	<u>2015/16 kr.</u>	<u>2014/15 kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>3.619.609</b>	<b>3.417.692</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		4.353.466	0
Af- og nedskrivninger	1	<u>(93.477)</u>	<u>(1.042.181)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>7.879.598</b>	<b>2.375.511</b>
Andre finansielle indtægter		549.285	336.885
Andre finansielle omkostninger	2	<u>(1.064.076)</u>	<u>(728.069)</u>
<b>Resultat af ordinære aktiviteter før skat</b>		<b>7.364.807</b>	<b>1.984.327</b>
Skat af ordinært resultat	3	<u>(1.564.046)</u>	<u>(603.173)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>5.800.761</u></b>	<b><u>1.381.154</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>5.800.761</u>	<u>1.381.154</u>
		<b><u>5.800.761</u></b>	<b><u>1.381.154</u></b>

**Balance pr. 30.06.2016**

	<u>Note</u>	<u>2015/16 kr.</u>	<u>2014/15 kr.</u>
Investeringsejendomme		59.415.050	38.328.827
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		477.499	570.976
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<u>59.892.549</u>	<u>38.899.803</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u>59.892.549</u>	<u>38.899.803</u>
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		2.424.027	0
Andre tilgodehavender		137.902	62.209
Periodeafgrænsningsposter		25.224	24.923
<b>Tilgodehavender</b>		<u>2.587.153</u>	<u>87.132</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele		6.577.353	4.487.095
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		<u>6.577.353</u>	<u>4.487.095</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>0</u>	<u>5.476.079</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u>9.164.506</u>	<u>10.050.306</u>
<b>Aktiver</b>		<u>69.057.055</u>	<u>48.950.109</u>

**Balance pr. 30.06.2016**

	<u>Note</u>	<u>2015/16 kr.</u>	<u>2014/15 kr.</u>
Virksomhedskapital		126.000	126.000
Overført overskud eller underskud		24.867.787	5.956.140
<b>Egenkapital</b>		<b>24.993.787</b>	<b>6.082.140</b>
Udskudt skat		4.639.000	0
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>4.639.000</b>	<b>0</b>
Gæld til realkreditinstitutter		30.487.541	31.408.324
Gæld til associerede virksomheder		1.795.325	1.784.564
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>32.282.866</b>	<b>33.192.888</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	957.000	1.240.600
Bankgæld		2.244.925	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		8.263	8.263
Gæld til associerede virksomheder		0	4.514.821
Skyldig selskabsskat		434.966	507.608
Anden gæld		926.054	1.020.739
Periodeafgrænsningsposter		2.570.194	2.383.050
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>7.141.402</b>	<b>9.675.081</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>39.424.268</b>	<b>42.867.969</b>
<b>Passiver</b>		<b>69.057.055</b>	<b>48.950.109</b>
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

**Egenkapitalopgørelse for 2015/16**

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	126.000	5.956.140	6.082.140
Ændring i regnskabspraksis	0	13.051.757	13.051.757
<b>Korrigeret egenkapital primo</b>	<b>126.000</b>	<b>19.007.897</b>	<b>19.133.897</b>
Øvrige egenkapitalposter	0	59.129	59.129
Årets resultat	0	5.800.761	5.800.761
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>126.000</b>	<b>24.867.787</b>	<b>24.993.787</b>

## Noter

	<u>2015/16</u> kr.	<u>2014/15</u> kr.
<b>1. Af- og nedskrivninger</b>		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	93.477	1.041.783
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver	0	398
	<u>93.477</u>	<u>1.042.181</u>
	<u>2015/16</u> kr.	<u>2014/15</u> kr.
<b>2. Andre finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger i øvrigt	1.002.143	562.957
Finansielle omkostninger fra associerede virksomheder	61.933	165.112
	<u>1.064.076</u>	<u>728.069</u>
	<u>2015/16</u> kr.	<u>2014/15</u> kr.
<b>3. Skat af ordinært resultat</b>		
Aktuel skat	604.531	623.173
Ændring af udskudt skat	958.000	(20.000)
Regulering vedrørende tidligere år	1.515	0
	<u>1.564.046</u>	<u>603.173</u>
	<u>Investerings-</u> <u>ejendomme</u> kr.	<u>Andre anlæg,</u> <u>driftsmateriel</u> <u>og inventar</u> kr.
<b>4. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo	42.298.913	859.001
<b>Kostpris ultimo</b>	<u>42.298.913</u>	<u>859.001</u>
Af- og nedskrivninger primo	0	(288.025)
Årets afskrivninger	0	(93.477)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<u>0</u>	<u>(381.502)</u>
Effekt af ændring i regnskabspraksis	12.762.671	0
Årets dagsværdireguleringer	4.353.466	0
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<u>17.116.137</u>	<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u>59.415.050</u>	<u>477.499</u>

## Noter

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2015/16 kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2014/15 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2015/16 kr.</b>
<b>5. Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til realkreditinstitutter	957.000	1.240.600	30.487.541
Gæld til associerede virksomheder	0	0	1.795.325
	<b>957.000</b>	<b>1.240.600</b>	<b>32.282.866</b>

## 6. Eventualforpligtelser

Ingen.

## 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Pantet omfatter herudover de produktionsanlæg og maskiner, der tilhører ejendommen.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 59.415 t.kr., og den regnskabsmæssige værdi af pantsatte produktionsanlæg udgør 477 t.kr.

Bankgæld er sikret ved pant i værdipapirdepot, omfattende selskabets børsnoterede værdipapirer. Den regnskabsmæssige værdi af børsnoterede værdipapirer i depot udgør 6.577 t.kr.