

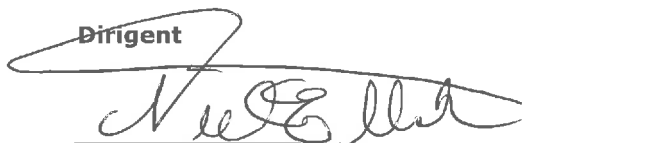
E&V Ejendom ApS

Tangen 6
8200 Aarhus N
CVR-nr. 32477003

**Årsrapport 01.07.2016 -
30.06.2017**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 07.10.2017

Dirigent



Navn: Niels Elbek

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2016/17	6
Balance pr. 30.06.2017	7
Egenkapitalopgørelse for 2016/17	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

E&V Ejendom ApS
Tangen 6
8200 Aarhus N

CVR-nr.: 32477003

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.07.2016 - 30.06.2017

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 01.07.2016 - 30.06.2017 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. 30.06.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2016 - 30.06.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 29.09.2017

Direktion

Niels Elbek

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i E&V Ejendom ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for E&V Ejendom ApS for regnskabsåret 01.07.2016 - 30.06.2017. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis, 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2016 - 30.06.2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Den uafhængige revisors erklæringer

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

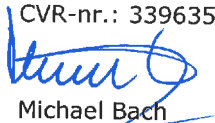
Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aarhus, den 29.09.2017

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.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2016/17

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> kr.	<u>2015/16</u> kr.
Bruttofortjeneste		3.358.348	3.619.609
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		425.717	4.353.466
Af- og nedskrivninger	1	<u>(70.740)</u>	<u>(93.477)</u>
Driftsresultat		3.713.325	7.879.598
Andre finansielle indtægter		1.559.388	549.285
Andre finansielle omkostninger	2	<u>(475.762)</u>	<u>(1.064.076)</u>
Resultat før skat		4.796.951	7.364.807
Skat af årets resultat	3	<u>(617.048)</u>	<u>(1.564.046)</u>
Årets resultat		<u>4.179.903</u>	<u>5.800.761</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>4.179.903</u>	<u>5.800.761</u>
		<u>4.179.903</u>	<u>5.800.761</u>

Balance pr. 30.06.2017

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		67.173.212	59.415.050
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		406.759	477.499
Materielle anlægsaktiver	4	<u>67.579.971</u>	<u>59.892.549</u>
Anlægsaktiver		<u>67.579.971</u>	<u>59.892.549</u>
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		0	2.455.346
Andre tilgodehavender		7.535.066	137.902
Periodeafgrænsningsposter		45.907	25.224
Tilgodehavender		<u>7.580.973</u>	<u>2.618.472</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele		7.656.764	6.577.353
Værdipapirer og kapitalandele		<u>7.656.764</u>	<u>6.577.353</u>
Likvide beholdninger		<u>124.028</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver		<u>15.361.765</u>	<u>9.195.825</u>
Aktiver		<u>82.941.736</u>	<u>69.088.374</u>

Balance pr. 30.06.2017

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> kr.	<u>2015/16</u> kr.
Virksomhedskapital		126.000	126.000
Overført overskud eller underskud		29.109.458	24.867.787
Egenkapital		29.235.458	24.993.787
Udskudt skat		4.379.000	4.639.000
Hensatte forpligtelser		4.379.000	4.639.000
Gæld til realkreditinstitutter		38.584.345	30.487.541
Deposita		1.804.302	1.795.325
Langfristede gældsforpligtelser	5	40.388.647	32.282.866
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	2.142.388	957.000
Bankgæld		0	2.244.925
Leverandører af varer og tjenesteydelser		2.698.793	8.263
Skyldig selskabsskat		758.483	434.966
Anden gæld		567.374	957.373
Periodeafgrænsningsposter		2.771.593	2.570.194
Kortfristede gældsforpligtelser		8.938.631	7.172.721
Gældsforpligtelser		49.327.278	39.455.587
Passiver		82.941.736	69.088.374
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitalopgørelse for 2016/17

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	126.000	24.867.787	24.993.787
Øvrige egenkapitalposter	0	61.768	61.768
Årets resultat	0	4.179.903	4.179.903
Egenkapital ultimo	126.000	29.109.458	29.235.458

Noter

	2016/17	2015/16
	kr.	kr.
1. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	70.740	93.477
	70.740	93.477
2. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra associerede virksomheder	0	61.933
Renteomkostninger i øvrigt	475.762	1.002.143
	475.762	1.064.076
3. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	911.048	604.531
Ændring af udskudt skat	(294.000)	958.000
Regulering vedrørende tidligere år	0	1.515
	617.048	1.564.046
4. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	42.298.913	859.001
Tilgange	7.332.445	0
Kostpris ultimo	49.631.358	859.001
Af- og nedskrivninger primo	0	(381.502)
Årets afskrivninger	0	(70.740)
Af- og nedskrivninger ultimo	0	(452.242)
Dagsværdireguleringer primo	17.116.137	0
Årets dagsværdireguleringer	425.717	0
Dagsværdireguleringer ultimo	17.541.854	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	67.173.212	406.759

Investe- rings- ejendomme	Andre anlæg, drifts- materiel og inventar
kr.	kr.

Noter

4. Materielle anlægsaktiver, fortsat

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendom udgør 6% pr. 30.06.2017, det samme som sidste år. En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 4,5 mio.kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med 5,3 mio.kr.

I den afkastbaserede model er der kalkuleret med et budgetteret resultat for ejendommen på 3,5 mio.kr. Størrelsen på ejendommen udgør 2.974 m² samt 828 m² kælder.

Der har i regnskabsåret ikke været tomgang i ejendommen.

Selskabet har indgået en lejekontrakt med lejer, som tidligst kan opsiges i 2021.

Ejendommen er ved at blive udvidet med 3.000 m². Årets tilgang på 7,3 mio.kr. er en del af denne udvidelse. Dette er medtaget til kostpris pr. 30.06.2017.

	Forfald inden for 12 måneder 2016/17 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2015/16 kr.	Forfald efter 12 måneder 2016/17 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
5. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	2.142.388	957.000	38.584.345	30.875.211
Deposita	0	0	1.804.302	0
	2.142.388	957.000	40.388.647	30.875.211

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 67.173 t.kr., og den regnskabsmæssige værdi af pantsatte produktionsanlæg udgør 406 t.kr.

Bankgæld er sikret ved pant i værdipapirdepot, omfattende selskabets børsnoterede værdipapirer. Den regnskabsmæssige værdi af børsnoterede værdipapirer i depot udgør 7.656 t.kr.

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.

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.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 klargøring 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

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

Investerings ejendomme

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

Anvendt regnskabspraksis

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommenes 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 (omsætningsaktiver)

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.

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 provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

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

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

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