

ERHVERVS-  
STYRELSEN

**EV Boliginvest ApS**

CVR nummer 26 89 20 58

---

**Årsrapport 2013/2014**

(12. regnskabsår)

---

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling den 1/9 2014



**Dirigent**

**Helle Ebsen, HD**  
Registreret revisor

**Per H. Madsen**  
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 2013/2014	11
Balance pr. 30. juni 2014	12
Noter til årsrapporten 2013/2014	14

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	EV Boliginvest ApS Holbergsgade 12 4200 Slagelse
	Telefon: 40 27 27 31 CVR-nr.: 26 89 20 58 Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
<b>Direktion</b>	Henrik Vestergaard
<b>Revisor</b>	Møller & Madsen Registreret Revisionsaktieselskab Rådhuspladsen 1, 1. 4200 Slagelse
<b>Ejerforhold</b>	Matinick Holding ApS, Flakkebjergvej 11 Flakkebjerg, 4200 Slagelse
	Hvest Holding ApS, Skælskør Landevej 25 Slots Bjergby, 4200 Slagelse
	K Egede Holding ApS, Valbyvej 70, 4200 Slagelse
	RE Holding ApS, Holbergsgade 12, 4200 Slagelse

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2013/2014 for **EV Boliginvest ApS**.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2013 - 30. juni 2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Slagelse, den 14. august 2014

Direktion



Henrik Vestergaard

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

**Til ejerne af EV Boliginvest ApS**

### ***Revisionspåtegning på årsregnskabet***

Vi har revideret årsregnskabet for EV Boliginvest ApS for perioden 1. juli 2013 - 30. juni 2014, 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2013 - 30. juni 2014 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 14. august 2014

**MØLLER & MADSEN**  
**REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB**



Jørgen Sig Pedersen  
registreret revisor

## LEDELSESBERETNING

### **Virksomhedens hovedaktivitet**

Selskabets formål er at investere i fast ejendom med henblik på udlejning.

### **Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat blev et overskud før skat på t.kr. 157. Korrigeret for negativ værdiregulering på gældsforpligtelser og ejendomme t.kr. 488 udgør resultat af primær ejendomsdrift t.kr. 645 mod budgetteret t.kr. 400-450. Årets resultat er positivt påvirket af begrænset tomgang, lave vedligeholdelsesudgifter samt faldende prioritets- og bankrente.

I regnskabsåret 2014/2015 forventes et overskud før skat og excl. eventuelle værdireguleringer på t.kr. 475-525.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter balancedagen og frem til i dag indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B virksomheder med tilvalg af enkelte regler for klasse C virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### 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.

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, investerings- ejendommenes driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger".

#### Nettoomsætning

Huslejeindtægter m.v. indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

#### Investerings ejendommenes driftsomkostninger

Investerings ejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til udlejning og administration m.v.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, amortisering af realkreditlån samt til-læg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### **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 afkast-baseret model omfattende forventet lejeindtægt og direkte ejendomsomkostninger, herunder vedli-geholdelsesomkostninger. Forrentningen fastlægges ud fra ejendommens karakteristika.

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger og fradrag af forventet restværdi ef-ter afsluttet brugstid.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugsti-der:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

5 år

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/andre driftsomkostninger.

### 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.

### Værdipapirer

Værdipapirer, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdien på balancedagen.

### 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 gældsmetode 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 indregnes de finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**RESULTATOPGØRELSE**  
**1. JULI 2013 TIL 30. JUNI 2014**

	2013/2014	2012/2013
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>712.459</b>	<b>669.535</b>
1 Værdireguleringer af investeringsejendomme	-488.452	-405.288
Afskrivninger	0	-283
	<hr/>	<hr/>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>224.007</b>	<b>263.964</b>
Finansielle indtægter	62.795	44.229
Andre finansielle omkostninger	-129.684	-206.362
	<hr/>	<hr/>
<b>Resultat før skat</b>	<b>157.118</b>	<b>101.831</b>
2 Skat af årets resultat	-16.279	-17.959
	<hr/>	<hr/>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>140.839</b>	<b>83.872</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført til næste år	140.839	83.872
	<hr/>	<hr/>
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>140.839</b>	<b>83.872</b>
	<hr/>	<hr/>

BALANCE PR. 30. JUNI 2014

AKTIVER

	2014	2013
3 Grunde og bygninger	9.875.000	10.400.000
3 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	0
	<hr/>	<hr/>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>9.875.000</b>	<b>10.400.000</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>9.875.000</b>	<b>10.400.000</b>
	<hr/>	<hr/>
Andre tilgodehavender	384.842	29.181
	<hr/>	<hr/>
<b>Tilgodehavender</b>	<b>384.842</b>	<b>29.181</b>
	<hr/>	<hr/>
Værdipapirer	48.824	45.509
	<hr/>	<hr/>
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>	<b>48.824</b>	<b>45.509</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>433.666</b>	<b>74.690</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>AKTIVER</b>	<b>10.308.666</b>	<b>10.474.690</b>
	<hr/>	<hr/>

**BALANCE PR. 30. JUNI 2014**

**PASSIVER**

	2014	2013
Anpartskapital	125.000	125.000
Overført til næste år	599.384	458.545
	<hr/>	<hr/>
<b>4 EGENKAPITAL</b>	<b>724.384</b>	<b>583.545</b>
	<hr/>	<hr/>
Udskudt skat	34.773	18.494
	<hr/>	<hr/>
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>	<b>34.773</b>	<b>18.494</b>
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld	7.140.395	7.275.669
Gæld til pengeinstitutter	1.470.000	1.710.000
Deposita	241.374	276.993
	<hr/>	<hr/>
<b>5 Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>8.851.769</b>	<b>9.262.662</b>
	<hr/>	<hr/>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	336.062	333.724
Gæld til pengeinstitutter	329.179	263.766
Anden gæld	32.499	12.499
	<hr/>	<hr/>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>697.740</b>	<b>609.989</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>GÆLD</b>	<b>9.549.509</b>	<b>9.872.651</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>PASSIVER</b>	<b>10.308.666</b>	<b>10.474.690</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>6 Pantsætninger og forpligtelser</b>		

NOTER

	2013/2014	2012/2013
<b>1 Værdireguleringer af investeringsejendomme</b>		
Værdiregulering af ejendomme	-525.000	-450.000
Værdiregulering af gældsforpligtelser	36.548	44.712
	<u>-488.452</u>	<u>-405.288</u>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Ændring af udskudt skat	16.279	17.959
	<u>16.279</u>	<u>17.959</u>

NOTER

	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo	7.826.724	16.990
Kostpris ultimo	7.826.724	16.990
Opskrivninger primo	2.573.276	0
Årets nedskrivninger	-525.000	0
Opskrivninger ultimo	2.048.276	0
Afskrivninger primo	0	-16.990
Afskrivning ultimo	0	-16.990
	<b>9.875.000</b>	<b>0</b>

Seneste offentlige ejendomsvurdering udgør kr. 10.250.000.

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.

NOTER

	Primo	Forslag til resultat-disponering	Ultimo
<b>4 Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital	125.000	0	125.000
Overført til næste år	458.545	140.839	599.384
	<u>583.545</u>	<u>140.839</u>	<u>724.384</u>

Kapitalen er opdelt i 125.000 anparter á kr. 1.  
 Ingen anparter har særlige rettigheder.

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>5 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld	7.369.395	7.236.457	96.062	6.161.667
Gæld til pengeinstitutter	1.950.000	1.710.000	240.000	0
Deposita	276.993	241.374	0	241.374
	<u>9.596.388</u>	<u>9.187.831</u>	<u>336.062</u>	<u>6.403.041</u>

## NOTER

### 6 Pantsætninger og forpligtelser

#### **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme med regnskabsmæssig værdi pr. 30/6 2014 kr. 9.875.000.

Til sikkerhed for mellemværender med pengeinstitut er deponeret ejerpantebreve i alt nom. kr. 2.600.000 i ejendomme med regnskabsmæssig værdi 30/6 2014 på kr. 9.875.000.

Selskabets pengeinstitut har indtrædelsesret i ejendoms panten næst efter DLR Kredit A/S.