

ERHVERVS-
STYRELSEN

EV Boliginvest ApS

CVR nummer 26 89 20 58

Årsrapport 2014/2015

(13. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 1 / 10 2015



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**
DRP

INDHOLDSFORTEGNELSE

Selskabsoplysninger	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse for 2014/2015	11
Balance	12
Noter til årsrapporten 2014/2015	14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	EV Boliginvest ApS Holbergsgade 12 4200 Slagelse
	Telefon: 40 27 27 31 CVR-nr.: 26 89 20 58 Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
Direktion	Henrik Vestergaard
Revisor	Møller & Madsen Registreret Revisionsaktieselskab Rådhuspladsen 1, 1. 4200 Slagelse
Ejerforhold	Matinick Holding ApS, Flakkebjergvej 11 Flakkebjerg, 4261 Dalmose Hvest Holding ApS, Hashøjvej 16, 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 2014/2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2014 - 30. juni 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Slagelse, den 14. august 2015

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 2014 - 30. juni 2015, 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2014 - 30. juni 2015 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 2015

**MØLLER & MADSEN
REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB**



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 virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et overskud på t.kr. 531 før skat og excl. værdireguleringer mod budgetteret t.kr. 475-525. Korrigeret for negativ værdiregulering på gældsforpligtelser og ejendomme t.kr. 457 udgør resultatet et overskud før skat på t.kr. 74 og efter skat et underskud på t.kr. 4.

I regnskabsåret 2015/2016 forventes et overskud før skat og excl. eventuelle værdireguleringer på t.kr. 500-550.

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.

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, vedligeholdelse samt tab på lejere m.v.

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 fradrag af forventet restværdi efter 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 og restværdier:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

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 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 2014 TIL 30. JUNI 2015

	2014/2015	2013/2014
Bruttoresultat	690.334	712.459
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-475.000	-525.000
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	18.372	36.548
Finansielle indtægter	5.920	62.795
Andre finansielle omkostninger	-165.173	-129.684
	<hr/>	<hr/>
Resultat før skat	74.453	157.118
1 Skat af årets resultat	-78.648	-16.279
	<hr/>	<hr/>
ÅRETS RESULTAT	-4.195	140.839
	<hr/>	<hr/>
Forslag til resultatdisponering		
Overført til næste år	-4.195	140.839
	<hr/>	<hr/>
DISPONERET I ALT	-4.195	140.839
	<hr/>	<hr/>

BALANCE PR. 30. JUNI 2015

AKTIVER

	2015	2014
2 Investeringsejendomme	9.400.000	9.875.000
2 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	0
	<hr/>	<hr/>
Materielle anlægsaktiver	9.400.000	9.875.000
	<hr/>	<hr/>
ANLÆGSAKTIVER	9.400.000	9.875.000
	<hr/>	<hr/>
Andre tilgodehavender	665.306	384.842
	<hr/>	<hr/>
Tilgodehavender	665.306	384.842
	<hr/>	<hr/>
Værdipapirer	4.774	48.824
	<hr/>	<hr/>
Værdipapirer og kapitalandele	4.774	48.824
	<hr/>	<hr/>
Likvide beholdninger	1.138	0
	<hr/>	<hr/>
OMSÆTNINGSAKTIVER	671.218	433.666
	<hr/>	<hr/>
AKTIVER	10.071.218	10.308.666
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

BALANCE PR. 30. JUNI 2015
PASSIVER

	2015	2014
Anpartskapital	125.000	125.000
Overført til næste år	595.189	599.384
3 EGENKAPITAL	720.189	724.384
Udskudt skat	113.421	34.773
HENSATTE FORPLIGTELSER	113.421	34.773
Prioritetsgæld	7.013.887	7.140.395
Gæld til pengeinstitutter	1.580.000	1.470.000
Deposita	278.924	241.374
4 Langfristede gældsforpligtelser	8.872.811	8.851.769
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	352.297	336.062
Gæld til pengeinstitutter	0	329.179
Anden gæld	12.500	32.499
Kortfristede gældsforpligtelser	364.797	697.740
GÆLD	9.237.608	9.549.509
PASSIVER	10.071.218	10.308.666
5 Pantsætninger og forpligtelser		

NOTER

	2014/2015	2013/2014
1 Skat af årets resultat		
Regulering af udskudt skat	25.848	16.279
Regulering af tidligere års skat	52.800	0
	<u>78.648</u>	<u>16.279</u>
	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
2 Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	7.826.724	16.990
Kostpris ultimo	7.826.724	16.990
Opskrivninger, primo	2.048.276	0
Afgang	-475.000	0
Opskrivninger 30. juni 2015	1.573.276	0
Afskrivninger primo	0	-16.990
Afskrivning ultimo	0	-16.990
	<u>9.400.000</u>	<u>0</u>

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. Afkastkravet for selskabets ejendomme udgør 7,15-7,75% pr. 30/6 2015.

NOTER

	Primo	Forslag til resultat-disponering	Ultimo
3 Egenkapital			
Virksomhedskapital	125.000	0	125.000
Overført til næste år	599.384	-4.195	595.189
	<u>724.384</u>	<u>-4.195</u>	<u>720.189</u>

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

	Restgæld 30/6 2015	Dagsværdi 30/6 2015	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
4 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld	7.018.184	7.126.184	112.297	5.747.139
Gæld til pengeinstitutter	1.820.000	1.820.000	240.000	0
Deposita	278.924	278.924	0	278.924
	<u>9.117.108</u>	<u>9.225.108</u>	<u>352.297</u>	<u>6.026.063</u>

5 Pantsætninger og forpligtelser

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld kr. 7.126.184 er sikret ved pant i ejendomme med regnskabsmæssig værdi pr. 30/6 2015 kr. 9.400.000.

Til sikkerhed for bankgæld kr. 1.820.000 er deponeret ejerpantebrev nom. kr. 2.600.000 i ejendomme med regnskabsmæssig værdi 30/6 2015 på kr. 9.400.000.