

**E-J-S International A/S**

**Havnegade 4, 2.**

**4300 Holbæk**

**CVR-nummer 12475438**

**Årsrapport**

**1. januar 2017 - 31. december 2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 23. maj 2018



---

Ejvind E. Pedersen

Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

|                                     |          |
|-------------------------------------|----------|
| <b>Selskabsoplysninger</b>          | <b>2</b> |
| <b>Påtegning og erklæring</b>       |          |
| Ledelsespåtegning                   | 3        |
| Den uafhængige revisors erklæringer | 4        |
| <b>Ledelsesberetning</b>            | <b>6</b> |
| <b>Årsregnskab</b>                  |          |
| Resultatopgørelse                   | 7        |
| Aktiver                             | 8        |
| Passiver                            | 9        |
| Egenkapitalopgørelse                | 10       |
| Noter                               | 11       |
| Anvendt regnskabspraksis            | 12       |

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

E-J-S International A/S  
Havnegade 4, 2.  
4300 Holbæk

Hjemstedskommune: Holbæk  
CVR-nummer: 12475438  
Regnskabsperiode: 1. januar 2017 - 31. december 2017

### Bestyrelse

Jeanne Egebjerg Johansen  
Ejvind E. Pedersen  
Jette Mona Pedersen

### Direktion

Ejvind E. Pedersen

### Revisor

Dansk Revision Holbæk  
Godkendt revisionspartnerselskab  
Havnepladsen 6  
4300 Holbæk

## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelsen og direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2017 - 31. december 2017 for E-J-S International A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, 18. maj 2018

**Direktionen:**

Ejvind E. Pedersen

**Bestyrelsen:**

Jeanne Egebjerg Johansen  
Formand

Ejvind E. Pedersen

Jette Mona Pedersen

## Den uafhængige revisors erklæringer

---

### Til kapitalejeren i E-J-S International A/S

#### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for E-J-S International A/S for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for E-J-S International A/S for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder 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 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 revisorer standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisorerets 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. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Den uafhængige revisors erklæringer

---

### 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.

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.

Holbæk, 18. maj 2018

#### Dansk Revision Holbæk

Godkendt revisionspartnerselskab, CVR-nr. 28853343

Henrik Brusgaard

Partner, registreret revisor

mne7103

## Ledelsesberetning

---

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er ifølge vedtægterne investering, finansiering og agenturvirksomhed, herunder besiddelse og udlejning af fast ejendom i Danmark og i udlandet samt anden i forbindelse hermed stående virksomhed.

### Usikkerheder om indregning og måling

Der er usikkerhed ved værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme, da værdiansættelsen er på baggrund af mægler vurderinger fra 2015.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for utilfredsstillende.

|      |  | 2017            | 2016        |
|------|--|-----------------|-------------|
| Note | Resultatopgørelse                        | DKK             | 1.000 DKK   |
|      | <b>Perioden 1. januar - 31. december</b> |                 |             |
|      | <b>Bruttofortjeneste</b>                 | <b>-119.402</b> | <b>-96</b>  |
|      | <b>Resultat før finansielle poster</b>   | <b>-119.402</b> | <b>-96</b>  |
|      | Finansielle indtægter                    | 165             | 0           |
| 1    | Finansielle omkostninger                 | -177.113        | -170        |
|      | <b>Resultat før skat</b>                 | <b>-296.349</b> | <b>-266</b> |
| 2    | Skat af årets resultat                   | 65.197          | 59          |
|      | <b>Årets resultat</b>                    | <b>-231.152</b> | <b>-207</b> |
|      | <b>Forslag til resultatdisponering:</b>  |                 |             |
|      | Overført resultat                        | -231.152        | -207        |
|      | <b>Resultatdisponering i alt</b>         | <b>-231.152</b> | <b>-207</b> |
| 3    | Antal beskæftigede                       |                 |             |



| Note                            | <b>Balance</b>                                   | 2017<br>DKK      | 2016<br>1.000 DKK |
|---------------------------------|--|------------------|-------------------|
| <b>Aktiver pr. 31. december</b> |  |                  |                   |
|                                 | Investeringsejendomme                            | 9.627.410        | 9.627             |
|                                 | <b>Materielle anlægsaktiver</b>                  | <b>9.627.410</b> | <b>9.627</b>      |
|                                 | <b>Anlægsaktiver i alt</b>                       | <b>9.627.410</b> | <b>9.627</b>      |
|                                 | Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder | 65.197           | 59                |
|                                 | <b>Tilgodehavender</b>                           | <b>65.197</b>    | <b>59</b>         |
|                                 | <b>Likvide beholdninger</b>                      | <b>45.522</b>    | <b>54</b>         |
|                                 | <b>Omsætningsaktiver i alt</b>                   | <b>110.719</b>   | <b>113</b>        |
|                                 | <b>Aktiver i alt</b>                             | <b>9.738.129</b> | <b>9.740</b>      |

| Note                             | Balance                                       | 2017<br>DKK      | 2016<br>1.000 DKK |
|----------------------------------|---|------------------|-------------------|
| <b>Passiver pr. 31. december</b> |   |                  |                   |
|                                  | Virksomhedskapital                            | 2.400.000        | 2.400             |
|                                  | Overført resultat                             | 523.011          | 754               |
|                                  | <b>Egenkapital i alt</b>                      | <b>2.923.011</b> | <b>3.154</b>      |
|                                  | Hensættelser til udskudt skat                 | 857.527          | 858               |
|                                  | <b>Hensatte forpligtelser</b>                 | <b>857.527</b>   | <b>858</b>        |
|                                  | Gæld til tilknyttede virksomheder             | 5.931.019        | 5.690             |
|                                  | Anden gæld                                    | 26.572           | 38                |
|                                  | <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>        | <b>5.957.591</b> | <b>5.728</b>      |
|                                  | <b>Gælds- og hensatte forpligtelser i alt</b> | <b>6.815.118</b> | <b>6.586</b>      |
|                                  | <b>Passiver i alt</b>                         | <b>9.738.129</b> | <b>9.740</b>      |
| 4                                | Usikkerhed ved indregning og måling           |                  |                   |
| 5                                | Eventualforpligtelser                         |                  |                   |
| 6                                | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser         |                  |                   |

| Note   | <b>Egenkapitalopgørelse</b> | 2017             | 2016         |
|--|-----------------------------|------------------|--------------|
|  |                             | DKK              | 1.000 DKK    |
| <b>Egenkapitalopgørelse 1. januar - 31. december</b> |                             |                  |              |
|  | Virksomhedskapital, primo   | 2.400.000        | 2.400        |
|  | <b>Virksomhedskapital</b>   | <b>2.400.000</b> | <b>2.400</b> |
|  | Overført resultat, primo    | 754.163          | 962          |
|  | Årets overførte resultat    | -231.152         | -207         |
|  | <b>Overført resultat</b>    | <b>523.011</b>   | <b>754</b>   |
|  | <b>Egenkapital i alt</b>    | <b>2.923.011</b> | <b>3.154</b> |

| Noter    | 2017                                  | 2016           |            |
|----------|---------------------------------------|----------------|------------|
|          | DKK                                   | 1.000 DKK      |            |
| <b>1</b> | <b>Finansielle omkostninger</b>       |                |            |
|          | Renter tilknyttede virksomheder       | 174.415        | 168        |
|          | Andre finansielle omkostninger        | 2.698          | 3          |
|          | <b>Finansielle omkostninger i alt</b> | <b>177.113</b> | <b>170</b> |
| <b>2</b> | <b>Skat af årets resultat</b>         |                |            |
|          | Skat af årets resultat                | -65.197        | -59        |
|          | <b>Skat af årets resultat i alt</b>   | <b>-65.197</b> | <b>-59</b> |

**3 Antal beskæftigede**

Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 1 beskæftiget (sidste år 1).

**4 Usikkerhed ved indregning og måling**

Der er usikkerhed ved værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme, da værdiansættelsen er på baggrund af mæglervurderinger fra 2015.

**5 Eventualforpligtelser**

Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet HBC Holding ApS for danske selskabsskatter og kil-deskatter på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kil-deskatter inden for sambeskatningskredsen er oplyst i moderselskabets årsregnskab.

**6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Ingen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

### Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gæld og andre poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs.

Realiserede og urealiserede valutakursreguleringer er indregnet i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Der benyttes ikke finansielle instrumenter til sikring af modværdien i danske kroner af balanceposter i fremmed valuta samt fremtidige transaktioner i fremmed valuta.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Nettoomsætning indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger med videre.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af lån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen med videre.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi.

Grunde og bygninger måles til omvurderet værdi, svarende til dagsværdien på datoen for omvurdering. Dagsværdien er endvidere et udtryk for aktivets scrapværdi.

Dagsværdien pr. 31. december 2017 og 31. december 2016 er opgjort af uafhængige vurderingsmænd i de pågældende lande, hvor investeringsejendommene er beliggende. De har de fornødne kvalifikationer og aktuell erfaring i fastsættelse af dagsværdier i det område, hvori selskabets investeringsejendomme er beliggende.

Der har ikke været ændringer i de metoder der er anvendt til opgørelse af dagsværdien i indeværende eller sidste år.

Årets dagsværdiregulering foretages over driften.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

### Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.