

---

# ***EJB Invest A/S***

Sletten 37 a, Mejrup, 7500 Holstebro

## Årsrapport for 2018

---

CVR-nr. 12 48 69 87

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 24/5 2019

Erik Bøndergaard  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 4

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 5

Balance 31. december 6

Noter til årsregnskabet 8

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for EJB Invest A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2018.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holstebro, den 24. maj 2019

## Direktion

Erik Bøndergaard

## Bestyrelse

Jennie Margrethe Bøndergaard  
formand

Peder Cornelius Bøndergaard

Erik Bøndergaard

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i EJB Invest A/S

## Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for EJB Invest A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Grundlag for konklusion

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. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## 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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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.

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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.

Holstebro, den 24. maj 2019

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Kim Vorret  
statsautoriseret revisor  
mne33256

Yvonne D. Bager  
statsautoriseret revisor  
mne42184

# Selskabsoplysninger

## Selskabet

EJB Invest A/S  
Sletten 37 a  
Mejrup  
7500 Holstebro

Telefon: 97423333  
E-mail: [info@holstebrovvvs.dk](mailto:info@holstebrovvvs.dk)  
Hjemmeside: [www.holstebrovvvs.dk](http://www.holstebrovvvs.dk)

CVR-nr.: 12 48 69 87  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Hjemstedskommune: Holstebro

## Bestyrelse

Jennie Margrethe Bøndergaard, formand  
Peder Cornelius Bøndergaard  
Erik Bøndergaard

## Direktion

Erik Bøndergaard

## Revisor

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Hjaltvej 16  
7500 Holstebro

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2018 DKK	2017 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>278.357</b>	<b>284.163</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-60.325	-70.427
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>218.032</b>	<b>213.736</b>
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder	2	2.071.241	681.599
Finansielle indtægter	3	10.010	8.300
Finansielle omkostninger		-66.646	-70.738
<b>Resultat før skat</b>		<b>2.232.637</b>	<b>832.897</b>
Skat af årets resultat	4	-36.386	-33.653
<b>Årets resultat</b>		<b>2.196.251</b>	<b>799.244</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	300.000	150.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	1.771.235	381.599
Overført resultat	125.016	267.645
	<b>2.196.251</b>	<b>799.244</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Grunde og bygninger		3.366.954	3.418.279
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		23.610	36.690
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b>3.390.564</b>	<b>3.454.969</b>
Kapitalandele i dattervirksomheder	6	3.926.579	2.155.338
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>3.926.579</b>	<b>2.155.338</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>7.317.143</b>	<b>5.610.307</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		690.559	445.956
Tilgodehavende selskabsskat hos tilknyttede virksomheder		460.658	200.816
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.151.217</b>	<b>646.772</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>294.613</b>	<b>387.485</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.445.830</b>	<b>1.034.257</b>
<b>Aktiver</b>		<b>8.762.973</b>	<b>6.644.564</b>



# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Selskabskapital		500.000	500.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		3.426.573	1.655.338
Overført resultat		2.016.588	1.891.572
Foreslået udbytte for regnskabsåret		300.000	150.000
<b>Egenkapital</b>	<b>7</b>	<b>6.243.161</b>	<b>4.196.910</b>
Hensættelse til udskudt skat		282.037	262.195
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>282.037</b>	<b>262.195</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.740.762	1.837.784
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>8</b>	<b>1.740.762</b>	<b>1.837.784</b>
Gæld til realkreditinstitutter	8	96.000	93.630
Selskabsskat		255.202	161.536
Anden gæld		145.811	92.509
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>497.013</b>	<b>347.675</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>2.237.775</b>	<b>2.185.459</b>
<b>Passiver</b>		<b>8.762.973</b>	<b>6.644.564</b>
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9		
Anvendt regnskabspraksis	10		

# Noter til årsregnskabet

## 1 Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af ejendomme samt kapitalforvaltning.

	<u>2018</u> DKK	<u>2017</u> DKK
<b>2 Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder</b>		
Andel af overskud i dattervirksomheder	2.071.241	681.599
	<b><u>2.071.241</u></b>	<b><u>681.599</u></b>
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	10.010	8.300
	<b><u>10.010</u></b>	<b><u>8.300</u></b>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	16.544	16.720
Årets udskudte skat	19.842	16.933
	<b><u>36.386</u></b>	<b><u>33.653</u></b>

# Noter til årsregnskabet

## 5 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger DKK	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar DKK
Kostpris 1. januar	3.926.441	175.325
Afgang i årets løb	0	-36.500
Kostpris 31. december	<u>3.926.441</u>	<u>138.825</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	508.162	138.635
Årets afskrivninger	51.325	9.000
Årets ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	0	-32.420
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>559.487</u>	<u>115.215</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>3.366.954</u></b>	<b><u>23.610</u></b>
Afskrives over	<u>50 år</u>	<u>5 år</u>

## 6 Kapitalandele i dattervirksomheder

	2018 DKK	2017 DKK
Kostpris 1. januar	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>
Kostpris 31. december	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>
Værdireguleringer 1. januar	1.655.338	1.273.739
Årets resultat	2.071.241	681.599
Udbytte til moderselskabet	-300.000	-300.000
Værdireguleringer 31. december	<u>3.426.579</u>	<u>1.655.338</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>3.926.579</u></b>	<b><u>2.155.338</u></b>

# Noter til årsregnskabet

## 7 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	500.000	1.655.338	1.891.572	150.000	4.196.910
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-150.000	-150.000
Årets resultat	0	1.771.235	125.016	300.000	2.196.251
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>500.000</b>	<b>3.426.573</b>	<b>2.016.588</b>	<b>300.000</b>	<b>6.243.161</b>

## 8 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2018	2017
	DKK	DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	1.356.000	1.460.264
Mellem 1 og 5 år	384.762	377.520
Langfristet del	1.740.762	1.837.784
Inden for 1 år	96.000	93.630
	<b>1.836.762</b>	<b>1.931.414</b>

## Noter til årsregnskabet

	2018 DKK	2017 DKK
<b>9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	3.366.954	3.418.279
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:		
Virksomhedspant på i alt TDKK 800, der giver pant i nuværende og fremtidige erhvervelser af driftsmidler og inventar, tilgodehavender fra salg, varelager og goodwill m.v. efter reglerne om virksomhedspant (flydende pant), til en samlet regnskabsmæssig værdi af	23.610	36.690
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for dattervirksomhedens bankengagement:		
Selvskyldnerkaution maksimum	700.000	700.000

### Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat i koncernen udgør DKK 288.378. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at koncernens hæftelse udgør et større beløb.

# Noter til årsregnskabet

## 10 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for EJB Invest A/S for 2018 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2018 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle 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.

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.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved udlejning af aktiver indregnes i resultatopgørelsen, for den periode som lejen vedrører.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms.

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

# Noter til årsregnskabet

## 10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

### Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posten ”Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder”.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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 sambeskattet med 100% ejede dattervirksomheder. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

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

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

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af fremstilling af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen over fremstillingsperioden. Alle indirekte henførbare låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Produktionsbygninger	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

# Noter til årsregnskabet

## 10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

### Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i dattervirksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer eller tab og med tillæg af resterende værdi af eventuelle merværdier og goodwill opgjort på tidspunktet for anskaffelsen af virksomhederne.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i dattervirksomhederne.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

### Egenkapital

#### *Udbytte*

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

#### **Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser**

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme



# Noter til årsregnskabet

## 10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

juridiske skatteenhed.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.