
EJB Invest A/S

Sletten 37 a, Mejrup, 7500 Holstebro

Årsrapport for 2019

CVR-nr. 12 48 69 87

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 26/3 2020

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 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2019.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holstebro, den 26. marts 2020

Direktion

Peder Bøndergaard

Bestyrelse

Erik Bøndergaard
formand

Peder Cornelius Bøndergaard

Jennie Margrethe 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 2019, 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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.

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 ud-

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

trykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Holstebro, den 26. marts 2020

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

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
Hjemmeside: www.holstebrovvvs.dk

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

Bestyrelse

Erik Bøndergaard, formand
Peder Cornelius Bøndergaard
Jennie Margrethe Bøndergaard

Direktion

Peder Bøndergaard

Revisor

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Hjaltvej 16
7500 Holstebro

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Bruttofortjeneste		234.221	278.357
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-47.200	-60.325
Resultat før finansielle poster		187.021	218.032
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder	3	1.633.712	2.071.241
Finansielle indtægter	4	16.060	10.010
Finansielle omkostninger		-79.334	-66.646
Resultat før skat		1.757.459	2.232.637
Skat af årets resultat	5	-28.713	-36.386
Årets resultat		1.728.746	2.196.251

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	300.000	300.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	133.718	1.771.235
Overført resultat	1.295.028	125.016
	1.728.746	2.196.251

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Grunde og bygninger		3.326.505	3.366.954
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		16.860	23.610
Materielle anlægsaktiver	6	3.343.365	3.390.564
Kapitalandele i dattervirksomheder	7	5.060.291	3.926.579
Finansielle anlægsaktiver		5.060.291	3.926.579
Anlægsaktiver		8.403.656	7.317.143
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.269.394	690.559
Andre tilgodehavender		200	0
Tilgodehavende selskabsskat hos tilknyttede virksomheder		350.390	460.658
Tilgodehavender		1.619.984	1.151.217
Likvide beholdninger		101.742	294.613
Omsætningsaktiver		1.721.726	1.445.830
Aktiver		10.125.382	8.762.973

Balance 31. december

Passiver

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Selskabskapital		500.000	500.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		3.560.291	3.426.573
Overført resultat		3.311.616	2.016.588
Foreslået udbytte for regnskabsåret		300.000	300.000
Egenkapital	8	7.671.907	6.243.161
Hensættelse til udskudt skat		304.678	282.037
Hensatte forpligtelser		304.678	282.037
Gæld til realkreditinstitutter		1.689.188	1.740.762
Langfristede gældsforpligtelser	9	1.689.188	1.740.762
Gæld til realkreditinstitutter	9	117.500	96.000
Selskabsskat		256.462	255.202
Anden gæld		85.647	145.811
Kortfristede gældsforpligtelser		459.609	497.013
Gældsforpligtelser		2.148.797	2.237.775
Passiver		10.125.382	8.762.973
Begivenheder efter balancedagen	1		
Væsentligste aktiviteter	2		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	10		
Anvendt regnskabspraksis	11		

Noter til årsregnskabet

1 Begivenheder efter balancedagen

Ledelsen anser konsekvenserne af Covid-19 som en begivenhed der er opstået efter balancedagen, og udgør derfor en ikke regulerende begivenhed for virksomheden.

Efterspørgslen i datterselskabet er for nuværende fastholdt, og det vurderes indtil videre, at Covid-19 ikke får væsentlig påvirkning på datterselskabets aktivitet i 2020. Ledelsen følger udviklingen nøje, men det er for tidligt at udtale sig om, hvilken effekt Covid-19 vil have på den samlede indtjening i 2020.

Herudover er der ikke efter balancedagen indtruffet øvrige forhold, der har væsentlig indflydelse på årsrapporten.

2 Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af ejendomme samt kapitalforvaltning.

	<u>2019</u> DKK	<u>2018</u> DKK
3 Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		
Andel af overskud i dattervirksomheder	<u>1.633.712</u>	<u>2.071.241</u>
	<u>1.633.712</u>	<u>2.071.241</u>
4 Finansielle indtægter		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	<u>16.060</u>	<u>10.010</u>
	<u>16.060</u>	<u>10.010</u>
5 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	6.072	16.544
Årets udskudte skat	<u>22.641</u>	<u>19.842</u>
	<u>28.713</u>	<u>36.386</u>

Noter til årsregnskabet

6 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger DKK	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar DKK
Kostpris 1. januar	3.926.441	138.825
Kostpris 31. december	3.926.441	138.825
Ned- og afskrivninger 1. januar	559.486	115.215
Årets afskrivninger	40.450	6.750
Ned- og afskrivninger 31. december	599.936	121.965
Regnskabsmæssig værdi 31. december	3.326.505	16.860
Afskrives over	50 år	5 år

7 Kapitalandele i dattervirksomheder

	2019 DKK	2018 DKK
Kostpris 1. januar	500.000	500.000
Tilgang i årets løb	1.000.000	0
Kostpris 31. december	1.500.000	500.000
Værdireguleringer 1. januar	3.426.579	1.655.338
Årets resultat	1.633.712	2.071.241
Udbytte til moderselskabet	-1.500.000	-300.000
Værdireguleringer 31. december	3.560.291	3.426.579
Regnskabsmæssig værdi 31. december	5.060.291	3.926.579

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel
Bøndergaard A/S	Holstebro	500.000	100%
PCB Ejendomme ApS	Holstebro	250.000	100%

Noter til årsregnskabet

8 Egenkapital

	Selskabs- kapital DKK	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis metode DKK	Overført resultat DKK	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	500.000	3.426.573	2.016.588	300.000	6.243.161
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-300.000	-300.000
Årets resultat	0	133.718	1.295.028	300.000	1.728.746
Egenkapital 31. december	500.000	3.560.291	3.311.616	300.000	7.671.907

9 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:

	2019 DKK	2018 DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	1.219.188	1.356.000
Mellem 1 og 5 år	470.000	384.762
Langfristet del	1.689.188	1.740.762
Inden for 1 år	117.500	96.000
	1.806.688	1.836.762

Noter til årsregnskabet

	2019 DKK	2018 DKK
10 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	3.326.505	3.366.954
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	13.860	23.610
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

11 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for EJB Invest A/S for 2019 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2019 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

11 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

11 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

11 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.