

**EWJ Ejendomme A/S**

**Rosas Minde Vej 49, 7120 Vejle Ø**

---

**Årsrapport for**

**2016**

---

**CVR-nr. 21 07 23 46**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 18. maj 2017..

---

Karin Winther Jakobsen  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

Side

**Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors erklæringer

**Ledelsesberetning**

- 4 Selskabsoplysninger
- 5 Ledelsesberetning

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016**

- 6 Anvendt regnskabspraksis
- 9 Resultatopgørelse
- 10 Balance
- 12 Noter

## **Ledespåtegning**

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2016 for EWJ Ejendomme A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle Ø, den 16. maj 2017

### **Direktion**

Peder Winther Jakobsen

### **Bestyrelse**

Peder Winther Jakobsen

Bo Østergaard-Andersen

Karin Winther Jakobsen

Lena Jakobsen

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Til aktionæren i EWJ Ejendomme A/S**

#### **Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for EWJ Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, 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 revisorers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisorers 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.

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **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.

Vejle, den 16. maj 2017

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Steen Overgaard Thomsen  
statsautoriseret revisor

Michael Rechnagel  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

EWJ Ejendomme A/S  
Rosas Minde Vej 49  
7120 Vejle Ø

CVR-nr.: 21 07 23 46

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Bestyrelse**

Peder Winther Jakobsen  
Bo Østergaard-Andersen  
Karin Winther Jakobsen  
Lena Jakobsen

**Direktion**

Peder Winther Jakobsen

**Revision**

Martinsen  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Gunhilds Plads 2  
7100 Vejle

**Bankforbindelser**

Sydbank A/S  
Kirketorvet 4  
7100 Vejle

**Modervirksomhed**

EWJ Holding A/S

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet omfatter udlejning af erhvervsejendom.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttofortjeneste udgør 124.071 kr. mod 329.393 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 209.782 kr. mod 244.793 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for EWJ Ejendomme A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning (lejeindtægter), omkostninger vedrørende ejendom samt eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

### Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende ejendom indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendom, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende værdipapirer. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posterings direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

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

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	25 år	75 %

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi (børs-kurs) på balancedagen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter EWJ Ejendomme A/S solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

### Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til tilknyttede selskaber samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>124.071</b>	<b>329.393</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-21.614	-21.614
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>102.457</b>	<b>307.779</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	64.100	46.100
Andre finansielle indtægter	161.102	75.538
1 Øvrige finansielle omkostninger	-58.650	-109.118
<b>Resultat før skat</b>	<b>269.009</b>	<b>320.299</b>
2 Skat af årets resultat	-59.227	-75.506
<b>Årets resultat</b>	<b>209.782</b>	<b>244.793</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	209.782	244.793
<b>Disponeret i alt</b>	<b>209.782</b>	<b>244.793</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Note</u>		
<b>Anlægsaktiver</b>		
3 Grunde og bygninger	2.381.292	2.402.906
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>2.381.292</u>	<u>2.402.906</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>2.381.292</u></b>	<b><u>2.402.906</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.668.375	1.514.503
Tilgodehavender i alt	<u>1.668.375</u>	<u>1.514.503</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	2.106.710	2.125.510
Værdipapirer i alt	<u>2.106.710</u>	<u>2.125.510</u>
Likvide beholdninger	587.109	439.997
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>4.362.194</u></b>	<b><u>4.080.010</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>6.743.486</u></b>	<b><u>6.482.916</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Note</u>		
<b>Egenkapital</b>		
4 Virksomhedskapital	950.000	950.000
5 Overført resultat	<u>4.314.981</u>	<u>4.105.199</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>5.264.981</u></b>	<b><u>5.055.199</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	<u>369.800</u>	<u>374.200</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>369.800</u></b>	<b><u>374.200</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Leverandører af varer og tjenesteydelser	13.000	13.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.016.508	908.796
Selskabsskat	36.124	80.006
Anden gæld	<u>43.073</u>	<u>51.715</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.108.705</u>	<u>1.053.517</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>1.108.705</u></b>	<b><u>1.053.517</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>6.743.486</u></b>	<b><u>6.482.916</u></b>
<b>6 Eventualposter</b>		
<b>7 Nærtstående parter</b>		

**Noter**

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	39.800	35.500
Andre finansielle omkostninger	18.850	73.618
	<b><u>58.650</u></b>	<b><u>109.118</u></b>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	63.627	80.006
Regulering af udskudt skat	-4.400	-4.500
	<b><u>59.227</u></b>	<b><u>75.506</u></b>
	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
<b>3. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris primo	2.790.340	2.790.340
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>2.790.340</u></b>	<b><u>2.790.340</u></b>
Af- og nedskrivninger primo	-387.434	-365.820
Årets afskrivninger	-21.614	-21.614
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b><u>-409.048</u></b>	<b><u>-387.434</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>2.381.292</u></b>	<b><u>2.402.906</u></b>
<b>4. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital primo	950.000	950.000
	<b><u>950.000</u></b>	<b><u>950.000</u></b>
<p>Aktiekapitalen består af 950 aktier a 1.000 kr. og multipla heraf. Kapitalen er ikke opdelt i klasser.</p>		
<b>5. Overført resultat</b>		
Overført resultat primo	4.105.199	3.860.406
Årets overførte overskud eller underskud	209.782	244.793
	<b><u>4.314.981</u></b>	<b><u>4.105.199</u></b>

## Noter

---

### 6. Eventualposter Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med EWJ Holding A/S, CVR-nr. 21 57 62 71 som administrationsselskab og hæfter fra og med regnskabsåret 2012 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter fra og med 1. juli 2012 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen udgør 0 t.kr.

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskatter af udbytte, renter og royalties udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

### 7. Nærtstående parter Ejerforhold

Følgende er noteret i selskabets fortegnelse som ejer af minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af selskabskapitalen:

EWJ Holding ApS, Rosas Mindevej 49, 7120 Vejle Ø