

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

---

**Årsrapport for**  
**2019**

---

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

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 10. marts 2020.

---

**Lena Jakobsen**  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

Side

**Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning  
2 Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

**Ledelsesberetning**

- 4 Selskabsoplysninger  
5 Ledelsesberetning

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019**

- 6 Anvendt regnskabspraksis  
9 Resultatopgørelse  
10 Balance  
12 Noter

## Ledespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle Ø, den 10. marts 2020

### Direktion

Peder Winther Jakobsen

### Bestyrelse

Peder Winther Jakobsen

Bo Østergaard-Andersen

Lena Jakobsen

## **Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang**

---

Til aktionæren i EWJ Ejendomme A/S

### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for EWJ Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. 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.

## **Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang**

---

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### **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 10. marts 2020

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Michael Rechnagel  
statsautoriseret revisor  
mne34140

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	EWJ Ejendomme A/S Rosas Minde Vej 49 7120 Vejle Ø
	CVR-nr.: 21 07 23 46
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Peder Winther Jakobsen Bo Østergaard-Andersen Lena Jakobsen
<b>Direktion</b>	Peder Winther Jakobsen
<b>Revision</b>	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Gunhilds Plads 2 7100 Vejle
<b>Bankforbindelser</b>	Spar Nord A/S Havneparken 4 7100 Vejle

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet omfatter udlejning af erhvervsejendom.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 350.561 kr. mod 228.487 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 452.073 kr. mod 15.602 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. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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 tilbageførslers 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 ejendomme

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

### Omkostninger vedrørende ejendomme

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 posteringer 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 sambeskatte 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 nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Værdipapirer og kapitalandele

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Egenkapital

#### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

#### 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 nominel værdi.

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

<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>350.561</b>	<b>228.487</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-21.614	-21.614
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>328.947</b>	<b>206.873</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	45.178
Andre finansielle indtægter	255.294	129.542
1 Øvrige finansielle omkostninger	-4.048	-361.509
<b>Resultat før skat</b>	<b>580.193</b>	<b>20.084</b>
2 Skat af årets resultat	-128.120	-4.482
<b>Årets resultat</b>	<b>452.073</b>	<b>15.602</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	250.000	600.000
Overføres til overført resultat	202.073	0
Disponeret fra overført resultat	0	-584.398
<b>Disponeret i alt</b>	<b>452.073</b>	<b>15.602</b>

**Balance 31. december**

<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Aktiver</b>		
<b>Anlægsaktiver</b>		
3 Grunde og bygninger	2.316.450	2.338.064
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>2.316.450</u>	<u>2.338.064</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>2.316.450</u></b>	<b><u>2.338.064</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	1.148.319
Tilgodehavende selskabsskat	0	7.392
Andre tilgodehavender	1.193.033	0
Periodeafgrænsningsposter	14.025	14.025
Tilgodehavender i alt	<u>1.207.058</u>	<u>1.169.736</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	882.675	1.841.422
Værdipapirer i alt	<u>882.675</u>	<u>1.841.422</u>
Likvide beholdninger	403.101	1.829.748
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>2.492.834</u></b>	<b><u>4.840.906</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>4.809.284</u></b>	<b><u>7.178.970</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Note</u>			
<b>Egenkapital</b>			
4	Virksomhedskapital	950.000	950.000
5	Overført resultat	3.100.938	4.033.660
6	Foreslået udbytte for regnskabsåret	250.000	600.000
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>4.300.938</u></b>	<b><u>5.583.660</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	354.000	357.000
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>354.000</u></b>	<b><u>357.000</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til pengeinstitutter	33	623
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	13.000	13.000
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	1.195.681
	Selskabsskat	96.904	0
	Anden gæld	44.409	29.006
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>154.346</u></b>	<b><u>1.238.310</u></b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>154.346</u></b>	<b><u>1.238.310</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>4.809.284</u></b>	<b><u>7.178.970</u></b>
<b>7</b>	<b>Eventualposter</b>		

**Noter**

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	0	43.300
Andre finansielle omkostninger	<u>4.048</u>	<u>318.209</u>
	<u><b>4.048</b></u>	<u><b>361.509</b></u>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	131.120	12.782
Regulering af udskudt skat	<u>-3.000</u>	<u>-8.300</u>
	<u><b>128.120</b></u>	<u><b>4.482</b></u>
	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
<b>3. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris primo	<u>2.790.340</u>	<u>2.790.340</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<u><b>2.790.340</b></u>	<u><b>2.790.340</b></u>
Af- og nedskrivninger primo	-452.276	-430.662
Årets afskrivninger	<u>-21.614</u>	<u>-21.614</u>
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<u><b>-473.890</b></u>	<u><b>-452.276</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u><b>2.316.450</b></u>	<u><b>2.338.064</b></u>
<b>4. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital primo	<u>950.000</u>	<u>950.000</u>
	<u><b>950.000</b></u>	<u><b>950.000</b></u>

Aktiekapitalen består af 950 aktier a 1.000 kr. og multipla heraf. Kapitalen er ikke opdelt i klasser.

## Noter

---

	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
<b>5. Overført resultat</b>		
Overført resultat primo	4.033.660	4.618.059
Årets overførte overskud eller underskud	202.073	-584.399
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	<u>-1.134.795</u>	<u>0</u>
	<b><u>3.100.938</u></b>	<b><u>4.033.660</u></b>
<b>6. Foreslået udbytte for regnskabsåret</b>		
Udbytte primo	600.000	0
Udloddet udbytte	-600.000	0
Udbytte for regnskabsåret	<u>250.000</u>	<u>600.000</u>
	<b><u>250.000</u></b>	<b><u>600.000</u></b>

## 7. Eventualposter

### Eventualforpligtelser

#### Sambeskatning

Selskabet indgik i den nationale sambeskatning med EWJ Holding A/S, CVR-nr. 21 57 62 71 som administrationselskab og hæfter til og med den 25. juni 2019 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter til og med den 25. juni 2019 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 159 t.kr.

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