

## **EJ Invest, Kolding ApS**

Strandvejen 13

6000 Kolding

CVR-nr. 26117429

## **Årsrapport 2018**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 01.05.2019

### **Dirigent**

---

Navn: Erik Ingemann Jørgensen

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	3
Ledelsesberetning	4
Resultatopgørelse for 2018	5
Balance pr. 31.12.2018	6
Egenkapitalopgørelse for 2018	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

EJ Invest, Kolding ApS  
Strandvejen 13  
6000 Kolding

CVR-nr.: 26117429

Hjemsted: Kolding

Regnskabsår: 01.01.2018 - 31.12.2018

### Direktion

Erik Ingemann Jørgensen

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Egtved Allé 4  
6000 Kolding

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 for EJ Invest, Kolding ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018.

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

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 01.05.2019

### Direktion

Erik Ingemann Jørgensen

## Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

### Til den daglige ledelse i EJ Invest, Kolding ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for EJ Invest, Kolding ApS for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Kolding, den 01.05.2019

## Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Morten Aamand Lund

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne41365

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i besiddelse af kapitalandele og hermed beslægtet virksomhed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på 555 t.kr.

## Resultatopgørelse for 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
<b>Bruttotab</b>		<b>(61.810)</b>	<b>(189.250)</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		40.752	37.558
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		422.734	509.454
Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver		578.939	502.386
Andre finansielle indtægter		73.900	46.000
Andre finansielle omkostninger	2	<u>(226.265)</u>	<u>(101.561)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>828.250</b>	<b>804.587</b>
Skat af årets resultat		<u>(273.664)</u>	<u>0</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>554.586</u></b>	<b><u>804.587</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		400.000	0
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret		1.121.885	150.000
Overført resultat		<u>(967.299)</u>	<u>654.587</u>
		<b><u>554.586</u></b>	<b><u>804.587</u></b>

## Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		2.253.221	2.212.469
Kapitalandele i associerede virksomheder		923.735	1.001
Andre værdipapirer og kapitalandele		300.360	3.271.421
Andre tilgodehavender		50.000	50.000
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	3	<b><u>3.527.316</u></b>	<b><u>5.534.891</u></b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b><u>3.527.316</u></b>	<b><u>5.534.891</u></b>
Andre tilgodehavender		6.699	4.299
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>6.699</u></b>	<b><u>4.299</u></b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		2.343.709	0
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		<b><u>2.343.709</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>297.394</u></b>	<b><u>918.513</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b><u>2.647.802</u></b>	<b><u>922.812</u></b>
<b>Aktiver</b>		<b><u>6.175.118</u></b>	<b><u>6.457.703</u></b>



## Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		1.525.955	1.825.740
Overført overskud eller underskud		2.343.235	3.010.749
Forslag til udbytte for regnskabsåret		400.000	0
<b>Egenkapital</b>		<b>4.394.190</b>	<b>4.961.489</b>
Anden gæld		25.000	25.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>25.000</b>	<b>25.000</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.000	15.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.466.264	1.413.214
Skyldige sambeskatningsbidrag		273.664	0
Anden gæld		1.000	43.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.755.928</b>	<b>1.471.214</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>1.780.928</b>	<b>1.496.214</b>
<b>Passiver</b>		<b>6.175.118</b>	<b>6.457.703</b>
Personaleomkostninger	1		
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Tilgodehavender hos ledelsesmedlemmer indfriet i regnskabsåret	7		

## Egenkapitalopgørelse for 2018

	Virksom- hedskapital kr.	Reserve for netto- opskrivning efter indre værdis metode kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Foreslået ekstra- ordinært udbytte kr.
Egenkapital primo	125.000	1.825.740	3.010.749	0
Udbetalt ekstraordinært udbytte	0	0	0	(1.121.885)
Opløsning af opskrivninger	0	(763.271)	763.271	0
Årets resultat	0	463.486	(1.430.785)	1.121.885
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>1.525.955</b>	<b>2.343.235</b>	<b>0</b>
			Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.	I alt kr.
Egenkapital primo			0	4.961.489
Udbetalt ekstraordinært udbytte			0	(1.121.885)
Opløsning af opskrivninger			0	0
Årets resultat			400.000	554.586
<b>Egenkapital ultimo</b>			<b>400.000</b>	<b>4.394.190</b>

## Noter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>2. Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	56.400	54.000
Renteomkostninger i øvrigt	18.538	25.718
Dagsværdireguleringer	<u>151.327</u>	<u>21.843</u>
	<b><u>226.265</u></b>	<b><u>101.561</u></b>

	<u>Kapital- andele i tilknyttede virk- somheder kr.</u>	<u>Kapital- andele i associerede virk- somheder kr.</u>	<u>Andre værdi- papirer og kapital- andele kr.</u>	<u>Andre tilgode- havender kr.</u>
<b>3. Finansielle anlægsaktiver</b>				
Kostpris primo	1.150.000	1.001	2.508.150	50.000
Tilgange	0	500.000	0	0
Afgange	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>(2.208.150)</u>	<u>0</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>1.150.000</u></b>	<b><u>501.001</u></b>	<b><u>300.000</u></b>	<b><u>50.000</u></b>
Opskrivninger primo	1.062.469	0	763.271	0
Andel af årets resultat	40.752	422.734	0	0
Dagsværdireguleringer	0	0	1.996	0
Tilbageførsel ved afgang	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>(764.907)</u>	<u>0</u>
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b><u>1.103.221</u></b>	<b><u>422.734</u></b>	<b><u>360</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>2.253.221</u></b>	<b><u>923.735</u></b>	<b><u>300.360</u></b>	<b><u>50.000</u></b>

	<u>Hjemsted</u>	<u>Rets- form</u>	<u>Ejer- andel %</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:			
EJ Ejendomme ApS	Kolding	ApS	100,0

## Noter

	<u>Hjemsted</u>	<u>Rets-</u> <u>form</u>	<u>Ejer-</u> <u>andel</u> <u>%</u>
Kapitalandele i associerede virksomheder omfatter:			
Ejendomsgruppen, Kolding IVS	Kolding	IVS	25,0
TOJ Invest ApS	Kolding	ApS	25,0

	<u>Restgæld</u> <u>efter 5 år</u> <u>kr.</u>
<b>4. Langfristede gældsforpligtelser</b>	
Anden gæld	5.000
	<b>5.000</b>

### 5. Eventualforpligtelser

Selskabet er administrationselskab i en dansk sambeskatning. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kilde-skat på renter, royalties og udbytter for disse selskaber.

### 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ingen.

	<u>Direktion</u>	<u>I alt</u> <u>kr.</u>
<b>7. Tilgodehavender hos ledelsesmedlemmer indfriet i regnskabsåret</b>		
Rentefod	10,05	
Optaget og tilbagebetalt i året	1.121.855	<b>1.121.855</b>

Der har i regnskabsåret været ydet ulovligt lån til selskabets direktion på 1.121.855, hvilket er i strid med selskabslovens §210. Lånet er forrentet iht. selskabslovens §215 og er indfriet d. 15.09.2018.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter eksterne omkostninger.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter.

#### Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

#### Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte associerede virksomheders resultat efter eliminering af interne avancer og tab.

#### Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver

Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver omfatter dagsværdiregulering af finansielle anlægsaktiver samt avance, der ikke er kapitalandele i tilknyttede eller associerede virksomheder.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra andre tilgodehavender samt anpartshaver.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder samt dagsværdireguleringer.

### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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 sambeskattet med alle danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

### Balancen

#### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

#### Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i associerede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

## Anvendt regnskabspraksis

### **Andre værdipapirer og kapitalandele**

Andre værdipapirer og kapitalandele omfatter unoterede aktier i Sydjyllands Invest A/S, der måles til dagsværdi på balancedagen. Dagsværdien fastsættes til indre værdi på balancedagen, idet denne skønnes bedst at udtrykke den regnskabsmæssige værdi, idet selskabets direktion har sin daglige gang i Sydjyllands Invest A/S, og derfor reelt set har indsigt og indflydelse som om aktiebeholdningen var en associeret virksomhed.

Andre værdipapirer og kapitalandele nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### **Andre værdipapirer og kapitalandele (omsætningsaktiver)**

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver omfatter værdipapir, der måles til dagsværdi på balancedagen.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

### **Udbytte**

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

### **Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### **Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag**

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.