

## **EJ Invest, Kolding ApS**

Strandvejen 13

6000 Kolding

CVR-nr. 26117429

## **Årsrapport 2017**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 30.05.2018

### **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 2017	5
Balance pr. 31.12.2017	6
Egenkapitalopgørelse for 2017	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	12

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

EJ Invest, Kolding ApS  
Strandvejen 13  
6000 Kolding

CVR-nr.: 26117429  
Hjemsted: Kolding  
Regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

### Direktion

Erik Ingemann Jørgensen

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Egtved Allé 4  
6000 Kolding

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 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. 31.12.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 30.05.2018

### 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 01.01.2017 - 31.12.2017 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 revisorerets 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 30.05.2018

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Johnny Normann Krogh

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne9692

## 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 805 t.kr.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse for 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste/tab</b>		<b>(189.250)</b>	<b>282.000</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		37.558	45.988
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		509.454	121.083
Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver		502.386	291.818
Andre finansielle indtægter	2	46.000	101.000
Andre finansielle omkostninger	3	<u>(101.561)</u>	<u>(72.372)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>804.587</b>	<b>769.517</b>
Skat af årets resultat	4	<u>0</u>	<u>(15.100)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>804.587</u></b>	<b><u>754.417</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret		150.000	0
Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		386.376	458.889
Overført resultat		<u>268.211</u>	<u>295.528</u>
		<b><u>804.587</u></b>	<b><u>754.417</u></b>

**Balance pr. 31.12.2017**

	<b>Note</b>	<b>2017 kr.</b>	<b>2016 kr.</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		2.212.469	2.174.911
Kapitalandele i associerede virksomheder		1.001	147.635
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		0	1.600.000
Andre værdipapirer og kapitalandele		3.271.421	2.499.968
Andre tilgodehavender		50.000	50.000
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	5	<b>5.534.891</b>	<b>6.472.514</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>5.534.891</b>	<b>6.472.514</b>
Andre tilgodehavender		4.299	2.000
<b>Tilgodehavender</b>		<b>4.299</b>	<b>2.000</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>918.513</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>922.812</b>	<b>2.000</b>
<b>Aktiver</b>		<b>6.457.703</b>	<b>6.474.514</b>



## Balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		1.825.740	1.439.364
Overført overskud eller underskud		3.010.749	2.742.538
<b>Egenkapital</b>		<b>4.961.489</b>	<b>4.306.902</b>
Anden gæld		25.000	25.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>25.000</b>	<b>25.000</b>
Bankgæld		0	702.148
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.413.214	1.349.363
Skyldige sambeskatningsbidrag		0	15.100
Anden gæld		58.000	76.001
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.471.214</b>	<b>2.142.612</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>1.496.214</b>	<b>2.167.612</b>
<b>Passiver</b>		<b>6.457.703</b>	<b>6.474.514</b>
Personaleomkostninger	1		
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## Egenkapitalopgørelse for 2017

	Virksom- hedskapital kr.	Reserve for netto- opskrivning efter indre værdi metode kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Foreslået ekstra- ordinært udbytte kr.
Egenkapital primo	125.000	1.439.364	2.742.538	0
Udbetalt ekstraordinært udbytte	0	0	0	(150.000)
Årets resultat	0	386.376	268.211	150.000
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>1.825.740</b>	<b>3.010.749</b>	<b>0</b>
				<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo				4.306.902
Udbetalt ekstraordinært udbytte				(150.000)
Årets resultat				804.587
<b>Egenkapital ultimo</b>				<b>4.961.489</b>

## Noter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<u>0</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>2. Andre finansielle indtægter</b>		
Finansielle indtægter fra associerede virksomheder	44.000	99.000
Renteindtægter i øvrigt	<u>2.000</u>	<u>2.000</u>
	<u><b>46.000</b></u>	<u><b>101.000</b></u>
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>3. Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	54.000	51.000
Renteomkostninger i øvrigt	25.718	21.372
Dagsværdireguleringer	<u>21.843</u>	<u>0</u>
	<u><b>101.561</b></u>	<u><b>72.372</b></u>
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>4. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	<u>0</u>	<u>15.100</u>
	<u><b>0</b></u>	<u><b>15.100</b></u>

## Noter

	Kapital- andele i tilknyttede virk- somheder kr.	Kapital- andele i associerede virk- somheder kr.	Tilgode- havender hos associerede virk- somheder kr.	Andre værdi- papirer og kapital- andele kr.
<b>5. Finansielle anlægsaktiver</b>				
Kostpris primo	1.150.000	25.000	1.600.000	2.208.150
Tilgange	0	1.001	0	300.000
Afgange	0	(25.000)	(1.600.000)	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>1.150.000</b>	<b>1.001</b>	<b>0</b>	<b>2.508.150</b>
Opskrivninger primo	1.024.911	122.635	0	291.818
Andel af årets resultat	37.558	0	0	0
Andre reguleringer	0	0	0	471.453
Tilbageførsel ved afgang	0	(122.635)	0	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>1.062.469</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>763.271</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>2.212.469</b>	<b>1.001</b>	<b>0</b>	<b>3.271.421</b>
				<b>Andre tilgode- havender kr.</b>
<b>5. Finansielle anlægsaktiver</b>				
Kostpris primo				50.000
Tilgange				0
Afgange				0
<b>Kostpris ultimo</b>				<b>50.000</b>
Opskrivninger primo				0
Andel af årets resultat				0
Andre reguleringer				0
Tilbageførsel ved afgang				0
<b>Opskrivninger ultimo</b>				<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>				<b>50.000</b>

Andre værdipapirer og kapitalandele omfatter er ejerandel i Ejendomsselskabet Pasopvej P/S på 16,3% samt ejerandel i Sydjyllands Invest på 10,0%.

## Noter

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

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

### 6. Eventualforpligtelser

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

### 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ingen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

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

### Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har ændret anvendt regnskabspraksis for indregning og måling af andre kapitalandele, således at indregningen og målingen sker til indre værdi. Aktiverne er forøget med 292 t.kr., egenkapitalen er forøget med 292 t.kr. og årets resultat er forbedret med 292 t.kr. efter skat. Sammenligningstallene er korrigeret i overensstemmelse hermed.

Bortset fra ovenstående har selskabet anvendt samme regnskabspraksis som sidste år.

### 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 nettoomsætning og eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

#### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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 den forholdsmæssige andel af de enkelte kapitalandeles resultat, der ikke er kapitalandele i tilknyttede eller associerede virksomheder.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder samt regulering til indre værdi af andre kapitalandele.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger.

### 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.

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Tilgodehavender

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

### Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele omfatter unoterede værdipapirer, der måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi.

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

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### Andre finansielle forpligtelser

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

### Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.