

## Ejerinvest ApS

Fejerskovparken 14, Lind  
7400 Herning

CVR-nr. 30 89 88 69

Årsrapport for perioden  
1. oktober 2018 til 30. september 2019

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordinære ge-  
neralforsamling den 17/01 2020

---

Jimmy Würtz  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. oktober 2018 - 30. september 2019	8
Balance pr. 30. september 2019	9
Noter til årsrapporten	11

## **Ledelsepåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 for Ejerinvest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019.

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 25. november 2019

### **Direktion**

Jimmy Würtz

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### *Til kapitalejeren i Ejerinvest ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejerinvest ApS for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 virksomheden med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske 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 virksomhedens 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, virksomheden 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.

Holstebro, den 25. november 2019

### **Revisionskontoret Vest**

Registreret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 28 31 26 79

Anders H. Jensen

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne33708

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Ejerinvest ApS  
Fejerskovparken 14, Lind  
7400 Herning

CVR-nr.: 30 89 88 69

Regnskabsperiode: 1. oktober 2018 - 30. september 2019

Hjemsted: Herning

### Direktion

Jimmy Würtz

### Revisor

Revisionskontoret Vest  
Registreret revisionsaktieselskab  
Lægårdvej 91C  
7500 Holstebro

### Pengeinstitut

Spar Nord Bank A/S  
Dalgasgade 30  
7400 Herning

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejerinvest ApS for 2018/19 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2018/19 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Indtægter fra udlejning og salg af varer, indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

### Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Andre driftsindtægter**

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### **Andre driftsomkostninger**

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration mv.

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### **Skat af årets resultat**

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Årets skat, som 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 poster direkte i egenkapitalen.

### **Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

## Anvendt regnskabspraksis

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	20 år	80 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	10 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### Selskabsskat og udskudt skat

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.

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.

### Gældsforpligtelser

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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.



## Resultatopgørelse 1. oktober 2018 - 30. september 2019

	<u>Note</u>	<u>2018/2019</u> kr.	<u>2017/2018</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>394.193</b>	<b>267.742</b>
Personaleomkostninger	1	-79.379	-93.622
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-57.001	-73.644
Andre driftsomkostninger		<u>0</u>	<u>-85.910</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>257.813</b>	<b>14.566</b>
Finansielle omkostninger		<u>-74.103</u>	<u>-128.897</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>183.710</b>	<b>-114.331</b>
Skat af årets resultat	2	<u>-12.665</u>	<u>11.735</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>171.045</u></b>	<b><u>-102.596</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>171.045</u>	<u>-102.596</u>
		<b><u>171.045</u></b>	<b><u>-102.596</u></b>

## Balance pr. 30. september 2019

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> kr.	<u>2017/18</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		<u>5.169.071</u>	<u>6.216.867</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<u><b>5.169.071</b></u>	<u><b>6.216.867</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>5.169.071</b></u>	<u><b>6.216.867</b></u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		484.009	332.303
Udskudt skatteaktiv		<u>28.449</u>	<u>43.605</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>512.458</b></u>	<u><b>375.908</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>0</b></u>	<u><b>3.186</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>512.458</b></u>	<u><b>379.094</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>5.681.529</b></u></u>	<u><u><b>6.595.961</b></u></u>

## Balance pr. 30. september 2019

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> kr.	<u>2017/18</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		855.033	683.988
<b>Egenkapital</b>	4	<b><u>980.033</u></b>	<b><u>808.988</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		3.607.709	3.731.981
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b><u>3.607.709</u></b>	<b><u>3.731.981</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	126.191	46.648
Banker		832.056	1.853.221
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.341	1.341
Selskabsskat		12.342	0
Anden gæld		121.857	153.782
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.093.787</u></b>	<b><u>2.054.992</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>4.701.496</u></b>	<b><u>5.786.973</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>5.681.529</u></b>	<b><u>6.595.961</u></b>
Hovedaktivitet	6		
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

## Noter til årsrapporten

	<u>2018/2019</u>	<u>2017/2018</u>
	kr.	kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	74.379	80.208
Pensioner	5.000	12.500
Andre omkostninger til social sikring	0	914
	<u><b>79.379</b></u>	<u><b>93.622</b></u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	12.342	0
Årets udskudte skat	323	-11.735
	<u><b>12.665</b></u>	<u><b>-11.735</b></u>
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>		
		<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. oktober 2018		6.701.979
Afgang i årets løb		<u>-1.018.260</u>
Kostpris 30. september 2019		<u>5.683.719</u>
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2018		485.112
Årets afskrivninger		57.001
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver		<u>-27.465</u>
Af- og nedskrivninger 30. september 2019		<u>514.648</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2019</b>		<u><b>5.169.071</b></u>

## Noter til årsrapporten

### 4 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2018	125.000	683.988	808.988
Årets resultat	0	171.045	171.045
<b>Egenkapital 30. september 2019</b>	<b>125.000</b>	<b>855.033</b>	<b>980.033</b>

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. oktober 2018	Gæld 30. september 2019	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	3.778.629	3.733.900	126.191	2.956.152
	<b>3.778.629</b>	<b>3.733.900</b>	<b>126.191</b>	<b>2.956.152</b>

### 6 Hovedaktivitet

Selskabets formål er ejendomsudlejning og anden hermed beslægtet virksomhed.

### 7 Eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet J. Würtz Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2013 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 1. juli 2012 eller senere.

### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 3.734, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2019 udgør t.kr. 5.169.

Ejerpantebrev t.kr. 500 med pant i ovenstående grunde og bygninger er deponeret til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut.