

Ejerinvest ApS

Fejerskovparken 14, Lind
7400 Herning

CVR-nr. 30 89 88 69

Årsrapport for perioden
1. oktober 2017 til 30. september 2018

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordinære ge-
neralforsamling den 05/02 2019

Jimmy Würtz
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. oktober 2017 - 30. september 2018	8
Balance pr. 30. september 2018	9
Noter til årsrapporten	11

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 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 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 3. januar 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 2017 - 30. september 2018 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 3. januar 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 2017 - 30. september 2018

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 2017/18 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 2017/18 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 posteringer 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 2017 - 30. september 2018

	<u>Note</u>	<u>2017/2018</u> kr.	<u>2016/2017</u> kr.
Bruttofortjeneste		267.742	418.855
Personaleomkostninger	1	-93.622	-133.221
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-73.644	-110.773
Andre driftsomkostninger		<u>-85.910</u>	<u>0</u>
Resultat før finansielle poster		14.566	174.861
Finansielle omkostninger		<u>-128.897</u>	<u>-106.608</u>
Resultat før skat		-114.331	68.253
Skat af årets resultat	2	<u>11.735</u>	<u>-31.993</u>
Årets resultat		<u>-102.596</u>	<u>36.260</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>-102.596</u>	<u>36.260</u>
		<u>-102.596</u>	<u>36.260</u>

Balance pr. 30. september 2018

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> kr.	<u>2016/17</u> kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		6.216.867	7.580.886
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>0</u>	<u>105.910</u>
Materielle anlægsaktiver	3	<u>6.216.867</u>	<u>7.686.796</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>6.216.867</u>	<u>7.686.796</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		332.303	303.830
Udskudt skatteaktiv		43.605	31.870
Periodeafgrænsningsposter		<u>0</u>	<u>4.300</u>
Tilgodehavender		<u>375.908</u>	<u>340.000</u>
Likvide beholdninger		<u>3.186</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>379.094</u>	<u>340.000</u>
Aktiver i alt		<u><u>6.595.961</u></u>	<u><u>8.026.796</u></u>

Balance pr. 30. september 2018

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> kr.	<u>2016/17</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		<u>683.988</u>	<u>786.584</u>
Egenkapital	4	<u>808.988</u>	<u>911.584</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>3.731.981</u>	<u>4.894.835</u>
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>3.731.981</u>	<u>4.894.835</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	46.648	0
Banker		1.853.221	1.931.866
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.341	1.797
Selskabsskat		0	9.966
Anden gæld		<u>153.782</u>	<u>276.748</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>2.054.992</u>	<u>2.220.377</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>5.786.973</u>	<u>7.115.212</u>
Passiver i alt		<u>6.595.961</u>	<u>8.026.796</u>
Hovedaktivitet	6		
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Noter til årsrapporten

	<u>2017/2018</u>	<u>2016/2017</u>
	kr.	kr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	80.208	103.189
Pensioner	12.500	30.000
Andre omkostninger til social sikring	<u>914</u>	<u>32</u>
	<u>93.622</u>	<u>133.221</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	0	9.966
Årets udskudte skat	<u>-11.735</u>	<u>22.027</u>
	<u>-11.735</u>	<u>31.993</u>
3 Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. oktober 2017	8.096.979	145.000
Afgang i årets løb	<u>-1.395.000</u>	<u>-145.000</u>
Kostpris 30. september 2018	<u>6.701.979</u>	<u>0</u>
Opskrivninger 1. oktober 2017	<u>0</u>	<u>0</u>
Opskrivninger 30. september 2018	<u>0</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2017	516.093	39.090
Årets afskrivninger	73.644	0
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	<u>-104.625</u>	<u>-39.090</u>
Af- og nedskrivninger 30. september 2018	<u>485.112</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2018	<u>6.216.867</u>	<u>0</u>

Noter til årsrapporten

4 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2017	125.000	786.584	911.584
Årets resultat	0	-102.596	-102.596
Egenkapital 30. september 2018	125.000	683.988	808.988

5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. oktober 2017	Gæld 30. september 2018	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	4.894.835	3.778.629	46.648	3.144.771
	4.894.835	3.778.629	46.648	3.144.771

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. 3.779, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/9 2018 udgør t.kr. 6.217.

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