

**Ejerinvest ApS**  
Fejerskovparken, 14 Lind  
7400 Herning

CVR-nr. 30 89 88 69

**Årsrapport for 2016/17**

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordinære ge-  
neralforsamling den 22/01 2018

---

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 2016 - 30. september 2017	8
Balance pr. 30. september 2017	9
Noter til årsrapporten	11

## **Ledespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 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 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 10. januar 2018

### **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 2016 - 30. september 2017 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 10. januar 2018

### **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 2016 - 30. september 2017

Stiftet: 17. september 2007

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 2016/17 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 2016/17 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 ved 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 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

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. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

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:

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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **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 gældsmetode 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**

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



## Resultatopgørelse 1. oktober 2016 - 30. september 2017

	<u>Note</u>	<u>2016/2017</u> kr.	<u>2015/2016</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>418.855</b>	<b>112.553</b>
Personaleomkostninger	1	-133.221	-93.649
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-110.773</u>	<u>-75.562</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>174.861</b>	<b>-56.658</b>
Finansielle omkostninger		<u>-106.608</u>	<u>-95.704</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>68.253</b>	<b>-152.362</b>
Skat af årets resultat	2	<u>-31.993</u>	<u>-48.682</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>36.260</u></b>	<b><u>-201.044</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>36.260</u>	<u>-201.044</u>
		<b><u>36.260</u></b>	<b><u>-201.044</u></b>

## Balance pr. 30. september 2017

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> kr.	<u>2015/16</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		7.580.886	7.507.659
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>105.910</u>	<u>134.910</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<b><u>7.686.796</u></b>	<b><u>7.642.569</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>7.686.796</u></b>	<b><u>7.642.569</u></b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		303.830	13.100
Andre tilgodehavender		0	9.326
Udskudt skatteaktiv		31.870	53.897
Periodeafgrænsningsposter		<u>4.300</u>	<u>4.000</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>340.000</u></b>	<b><u>80.323</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>340.000</u></b>	<b><u>80.323</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>8.026.796</u></b>	<b><u>7.722.892</u></b>

## Balance pr. 30. september 2017

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> kr.	<u>2015/16</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		<u>786.584</u>	<u>750.324</u>
<b>Egenkapital</b>	<b>4</b>	<b><u>911.584</u></b>	<b><u>875.324</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>4.894.835</u>	<u>4.897.708</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>5</b>	<b><u>4.894.835</u></b>	<b><u>4.897.708</u></b>
Banker		1.931.866	1.837.373
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.797	0
Selskabsskat		9.966	0
Anden gæld		<u>276.748</u>	<u>112.487</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>2.220.377</u></b>	<b><u>1.949.860</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>7.115.212</u></b>	<b><u>6.847.568</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>8.026.796</u></b>	<b><u>7.722.892</u></b>
Hovedaktivitet	6		
Eventualposter m.v.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

## Noter til årsrapporten

	<u>2016/2017</u>	<u>2015/2016</u>
	kr.	kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	103.189	50.059
Pensioner	30.000	42.500
Andre omkostninger til social sikring	32	1.090
	<u><b>133.221</b></u>	<u><b>93.649</b></u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	9.966	0
Årets udskudte skat	22.027	48.682
	<u><b>31.993</b></u>	<u><b>48.682</b></u>
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>		
	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. oktober 2016	7.941.979	145.000
Tilgang i årets løb	155.000	0
Kostpris 30. september 2017	<u>8.096.979</u>	<u>145.000</u>
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2016	434.320	10.090
Årets afskrivninger	81.773	29.000
Af- og nedskrivninger 30. september 2017	<u>516.093</u>	<u>39.090</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2017</b>	<u><b>7.580.886</b></u>	<u><b>105.910</b></u>

## Noter til årsrapporten

### 4 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2016	125.000	750.324	875.324
Årets resultat	0	36.260	36.260
<b>Egenkapital 30. september 2017</b>	<b>125.000</b>	<b>786.584</b>	<b>911.584</b>

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. oktober 2016	Gæld 30. september 2017	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	4.897.708	4.894.835	0	4.265.305
	<b>4.897.708</b>	<b>4.894.835</b>	<b>0</b>	<b>4.265.305</b>

### 6 Hovedaktivitet

Selskabets formål er ejendomsudlejning og anden hermed beslægtet virksomhed.

### 7 Eventualposter m.v.

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.

## Noter til årsrapporten

### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 4.895, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/9 2017 udgør t.kr. 7.581. Af selskabets øvrige materielle anlægsaktiver, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/9 2017 udgør t.kr. 106, skønnes t.kr. 106 at være omfattet af pantsætningen.