

# Ejner Pedersen Invest ApS

Vissevej 65, 9210 Aalborg SØ  
CVR-nr. 79 09 92 28

## Årsrapport for 2018

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 04.06.19

Ejner Pedersen  
Dirigent

---

|   |         |
|---|---------|
| Selskabsoplysninger m.v.                                | 3       |
| Ledelsespåtegning                                       | 4       |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang | 5 - 6   |
| Resultatopgørelse                                       | 7       |
| Balance   | 8 - 9   |
| Egenkapitalopgørelse                                    | 10      |
| Noter   | 11 - 18 |

---

---

**Selskabet**

---

Ejner Pedersen Invest ApS  
Vissevej 65  
9210 Aalborg SØ  
Telefon: 98 14 91 11  
Hjemsted: Aalborg  
CVR-nr.: 79 09 92 28  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

Ejner Pedersen

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

---

**Pengeinstitut**

---

Nykredit

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18 for Ejner Pedersen Invest 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. 31.12.18 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 3. juni 2019

**Direktionen**

Ejner Pedersen

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### Til kapitalejeren i Ejner Pedersen Invest ApS

#### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejner Pedersen Invest ApS for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.18 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

---

### Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i selskabet, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Aalborg, den 3. juni 2019

### Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

John Dahl Larsen

Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne21338

| Note |  | 2018<br>DKK      | 2017<br>DKK      |
|------|--|------------------|------------------|
|      | <b>Bruttofortjeneste</b>                     | <b>606.518</b>   | <b>768.267</b>   |
|      | <b>Resultat før dagsværdireguleringer</b>    | <b>606.518</b>   | <b>768.267</b>   |
|      | Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | 2.467.772        | 469.400          |
|      | <b>Resultat af primær drift</b>              | <b>3.074.290</b> | <b>1.237.667</b> |
| 2    | Finansielle indtægter                        | 4.051            | 200.499          |
| 3    | Finansielle omkostninger                     | -233.312         | -254.998         |
|      | <b>Resultat før skat</b>                     | <b>2.845.029</b> | <b>1.183.168</b> |
| 4    | Skat af årets resultat                       | -706.986         | -192.032         |
|      | <b>Årets resultat</b>                        | <b>2.138.043</b> | <b>991.136</b>   |
|      | <b>Forslag til resultatdisponering</b>       |                  |                  |
|      | Forslag til udbytte for regnskabsåret        | 100.000          | 100.000          |
|      | Overført resultat                            | 2.038.043        | 891.136          |
|      | <b>I alt</b>                                 | <b>2.138.043</b> | <b>991.136</b>   |

| <b>AKTIVER</b> |                                       | 31.12.18          | 31.12.17          |
|----------------|---------------------------------------|-------------------|-------------------|
|                |                                       | DKK               | DKK               |
| Note           |                                       |                   |                   |
|                | Investeringsejendomme                 | 15.547.768        | 12.928.433        |
| 5              | <b>Materielle anlægsaktiver i alt</b> | <b>15.547.768</b> | <b>12.928.433</b> |
|                | <b>Anlægsaktiver i alt</b>            | <b>15.547.768</b> | <b>12.928.433</b> |
|                | Fremstillede varer og handelsvarer    | 210.770           | 662.135           |
|                | <b>Varebeholdninger i alt</b>         | <b>210.770</b>    | <b>662.135</b>    |
|                | Andre tilgodehavender                 | 224.541           | 213.926           |
|                | <b>Tilgodehavender i alt</b>          | <b>224.541</b>    | <b>213.926</b>    |
|                | <b>Likvide beholdninger</b>           | <b>119.628</b>    | <b>126.079</b>    |
|                | <b>Omsætningsaktiver i alt</b>        | <b>554.939</b>    | <b>1.002.140</b>  |
|                | <b>Aktiver i alt</b>                  | <b>16.102.707</b> | <b>13.930.573</b> |



| <b>PASSIVER</b> |  | 31.12.18          | 31.12.17          |
|-----------------|--|-------------------|-------------------|
|                 |  | DKK               | DKK               |
| Note            |  |                   |                   |
|                 | Selskabskapital                                    | 125.000           | 125.000           |
|                 | Overført resultat                                  | 8.063.452         | 6.025.409         |
|                 | Forslag til udbytte for regnskabsåret              | 100.000           | 100.000           |
|                 | <b>Egenkapital i alt</b>                           | <b>8.288.452</b>  | <b>6.250.409</b>  |
|                 | Hensættelser til udskudt skat                      | 990.836           | 373.390           |
|                 | <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>                | <b>990.836</b>    | <b>373.390</b>    |
| 6               | Gæld til realkreditinstitutter                     | 5.440.306         | 5.767.615         |
|                 | <b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>       | <b>5.440.306</b>  | <b>5.767.615</b>  |
| 6               | Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 350.000           | 349.000           |
|                 | Gæld til øvrige kreditinstitutter                  | 82.752            | 327.267           |
|                 | Selskabsskat                                       | 20.540            | 83.220            |
|                 | Anden gæld   | 929.821           | 779.672           |
|                 | <b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>       | <b>1.383.113</b>  | <b>1.539.159</b>  |
|                 | <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                    | <b>6.823.419</b>  | <b>7.306.774</b>  |
|                 | <b>Passiver i alt</b>                              | <b>16.102.707</b> | <b>13.930.573</b> |

7 Eventualforpligtelser

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

| Beløb i DKK                                  | Selskabskapital | Overført resultat | Forslag til udbytte for regnskabsåret |
|--|-----------------|-------------------|---------------------------------------|
| Egenkapitalopgørelse for 01.01.18 - 31.12.18 |                 |                   |                                       |
| Saldo pr. 01.01.18                           | 125.000         | 6.025.409         | 100.000                               |
| Betalt udbytte                               | 0               | 0                 | -100.000                              |
| Forslag til resultatdisponering              | 0               | 2.038.043         | 100.000                               |
| Saldo pr. 31.12.18                           | 125.000         | 8.063.452         | 100.000                               |

## 1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i at drive udlejnings- og investeringsvirksomhed.

## 2. Finansielle indtægter

|                              |       |         |
|------------------------------|-------|---------|
| Øvrige finansielle indtægter | 4.051 | 200.499 |
| I alt                        | 4.051 | 200.499 |

## 3. Finansielle omkostninger

|                                       |         |         |
|---------------------------------------|---------|---------|
| Øvrige finansielle omkostninger i alt | 233.312 | 254.998 |
| I alt                                 | 233.312 | 254.998 |

## 4. Skat af årets resultat

|                                  |         |         |
|----------------------------------|---------|---------|
| Årets aktuelle skat              | 89.540  | 121.220 |
| Årets regulering af udskudt skat | 617.446 | 70.812  |
| I alt                            | 706.986 | 192.032 |

**5. Materielle anlægsaktiver**

| Beløb i DKK  | Investerings-<br>ejendomme |
|--|----------------------------|
| Kostpris pr. 01.01.18  | 10.892.406                 |
| Tilgang i året   | 151.563                    |
| Kostpris pr. 31.12.18  | 11.043.969                 |
| Opskrivninger pr. 01.01.18   | 2.036.027                  |
| Opskrivninger i året   | 2.467.772                  |
| Opskrivninger pr. 31.12.18   | 4.503.799                  |
| Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.18   | 15.547.768                 |
| Regnskabsmæssig værdi i balancen, såfremt opskrivning til dagsværdi ikke<br>havde været foretaget pr. 31.12.18 | 11.043.969                 |

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investerings-  
ejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på et forventet normaliseret driftsresultat med et  
afkastkrav på 5,50%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommenes beliggenhed,  
alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Ejendommene er fuldt udlejede. Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de om-  
kostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommen i et normalt år, her-  
under omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nu-  
værende vedligeholdelsesstand.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på  
investeringsejendommen

## 6. Langfristede gældsforpligtelser

| Beløb i DKK                    | Afdrag<br>første år | Restgæld<br>efter 5 år | Gæld i alt<br>31.12.18 |
|--------------------------------|---------------------|------------------------|------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 350.000             | 4.200.000              | 5.790.306              |
| I alt                          | 350.000             | 4.200.000              | 5.790.306              |

## 7. Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser pr. 31.12.18.

## 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedet ejerpantebreve for i alt t.kr. 1450 i Absalonsgade 6 til sikkerhed for engagement med pengeinstitut

Til sikkerhed for gæld til realkredit t.kr. 5.790 har selskabet afgivet pant i ejendommen på bogført værdi t.kr. 15.547.

## 9. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

### Generelt om indregning og måling

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

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter samt andre eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

## 9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Af- og nedskrivninger

Investeringsejendomme afskrives ikke.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

### Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

### Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

## BALANCE

### Materielle anlægsaktiver

#### *Investeringsejendomme*

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

## 9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Hvis der udloddes udbytte fra kapitalandele i dattervirksomheder der overstiger årets indtjening fra den pågældende virksomhed, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-princippet. Der nedskrives til nettorealisationsværdien, hvis denne er lavere.

Kostpris for råvarer og hjælpematerialer samt handelsvarer opgøres som købspriser med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen.

Nettorealisationsværdien for varebeholdninger opgøres som salgssum med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.



## 9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

### Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtig indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

### Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

**9. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.