



EgnsINVEST

ÅRSRAPPORT
2017

EgnsINVEST Ejendomme A/S
CVR. nr. 10 16 70 43

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
d. 9. maj 2018, Vitus Berings Plads 5, 8700 Horsens.

Dirigent Esben Kjær



ÅRSRAPPORTENS FOTOS

Motiverne i årsrapporten viser bygningsdetaljer fra selskabets domicil på Vitus Berings Plads i Horsens. Alle fotos er egen produktion.

EgnsINVESTs domicil er en funkisbygning fra 1939, som selskabet overtog i 2002. Efter overtagelsen er ejendommen blevet moderniseret og de arkitektoniske funkistræk fundet frem igen. Det har givet en arbejdsplads med et godt lysindfald, et rart indeklima og en behagelig atmosfære.

INDHOLDSFORTEGNELSE

04	Selskabsoplysninger
05	Ledelsens regnskabspåtegning
06	Den uafhængige revisors revisionspåtegning
09	Ledelsesberetning
10	Anvendt regnskabspraksis
13	Resultatopgørelse
14	Balance
15	Egenkapitalopgørelse
17	Noter

SELSKABSOPLYSNINGER

Navn og hjemsted

EgnsINVEST Ejendomme A/S
Vitus Berings Plads 5
8700 Horsens

CVR-nr.: 10 16 70 43

www.egnsinvest.dk
info@egnsinvest.dk

Telefon: 76 25 01 46
Fax: 76 25 01 50

Bestyrelse

Vagn Hansen, formand
Klaus Oberthanner Skjødt, næstformand
Lars Blaabjerg Christensen
Per Asbjørn Sønderup

Direktion

Thorkild Steen Sørensen

Revision

Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
City Tower, Værkmestergade 2
8000 Aarhus C

Aktionærer

med mere end 5% af aktiekapitalen eller 5% af stemmerne:

EgnsINVEST Holding A/S, Horsens

LEDELSENS REGNSKABSPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2017 for EgnsINVEST Ejendomme A/S.

Årsrapporten er aflagt i henhold til årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Horsens, den 8. marts 2018

Direktionen:

Thorkild Steen Sørensen

Bestyrelsen:

Vagn Hansen
formand

Klaus Oberthanner Skjødt
næstformand

Lars Blaabjerg Christensen

Per Asbjørn Sønderup

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse om de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejeren i EgnsINVEST Ejendomme A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for EgnsINVEST Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen 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 revisionsbevis 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.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr.: 33 96 35 56

Aarhus, den 8. marts 2018

Thomas Rosquist Andersen
statsautoriseret revisor
MNE 31482

LEDELSESBERETNING

Selskabets hovedaktivitet

Selskabet ejer og driver en udlejningsejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat før skat udgør TDKK 514. Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på TDKK 23.927 og en egenkapital på TDKK 17.139.

Der er ikke afsat udbytte i forbindelse med aflæggelse af årsrapporten.

Årsrapporten

Det er ledelsens opfattelse, at alle væsentlige oplysninger til bedømmelse af selskabets økonomiske stilling, årets resultat og den finansielle udvikling fremgår af årsrapporten samt denne beretning. Der er ikke efter balancedagen indtruffet betydningsfulde hændelser, som vurderes at have væsentlig indflydelse på bedømmelse af årsregnskabet.

Den forventede udvikling

Resultatet for 2018 forventes at være på samme niveau som 2017.



**ÅRETS
RESULTAT
514.000
KR.**

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Grundlag for udarbejdelse

Årsrapporten for EgnsinVEST Ejendomme A/S er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter 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.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten for 2017 er aflagt i DKK.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Selskabets nettoomsætning repræsenterer primært årets huslejeindtægt.

Indtægter måles til dagsværdien af det modtagne eller tilgodehavende vederlag. Nettoomsætningen opgøres eksklusiv moms og med fradrag af rabatter.

Andre eksterne omkostninger

I andre eksterne omkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til ledelse og administration af selskabet.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger omfatter af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen med tillæg af evt. opskrivning og reduktion af eventuel scrapværdi, baseret på en vurdering af brugstider og scrapværdier, se nedenstående skema.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem nettoprovenuet ved afhændelse og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, som vedrører regnskabsåret.

	Brugstid	Scrapværdi**
Grunde og bygninger	5-50 år	3.500.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	1-5 år	0%-100%*

*Kunst **Scrapværdier revurderes løbende

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, deklarerede aktieudbytter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser.

Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med andre danske koncernforbundne selskaber. Selskabsskatten fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationsselskabet.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver omfatter grunde og bygninger, driftsmateriel, inventar og andre anlæg. Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Der foretages nedskrivningstest på materielle anlægsaktiver, såfremt der er indikationer for værdifald. Nedskrivningstesten foretages for hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Aktiverne nedskrives til det højeste af aktivets eller aktivgruppens kapitalværdi og nettosalgspris (genindvindingsværdi), såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender fra salg mv. måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele måles til kursværdien på balancedagen, såfremt de er børsnoterede, eller en anslået dagsværdi, såfremt de ikke er børsnoterede.

Selskabsskat

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

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle, bortset fra midlertidige forskelle på ikke afskrivningsberettiget goodwill, mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

Andre gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, som i al væsentlighed svarer til dagsværdien.

Egenkapital

Udbytte, som foreslås udbetalt for regnskabsåret, præsenteres som en særskilt post under egenkapitalen.



RESULTATOPGØRELSE

1. januar - 31. december

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Nettoomsætning		1.485.208	1.475.235
Andre eksterne omkostninger		631.809	678.080
Bruttofortjeneste		853.399	797.155
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	1	336.265	355.980
Resultat før finansielle poster		517.134	441.175
Andre finansielle indtægter	2	110.383	41.118
Andre finansielle omkostninger	3	113.766	105.350
Resultat før skat		513.751	376.943
Skat af årets resultat	4	173.712	145.250
Årets resultat		340.039	231.693

Resultatdisponering:

Det disponible beløb udgør:

Årets resultat	340.039	231.693
Til disposition	340.039	231.693
Foreslås af direktionen disponeret således:		
Overført resultat	340.039	231.693
Disponeret	340.039	231.693

BALANCE / AKTIVER

Pr. 31. december

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Anlægsaktiver			
Grunde og bygninger		12.390.447	12.726.712
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		554.000	554.000
Anlægsaktiver i alt	5	12.944.447	13.280.712
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	51.127
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		6.306.476	5.246.591
Udskudt skatteaktiv		0	106.700
Periodeafgrænsningsposter		33.656	34.067
Tilgodehavender		6.340.132	5.438.485
Værdipapirer		63.000	63.000
Værdipapirer og kapitalandele		63.000	63.000
Likvide beholdninger		4.579.073	4.797.908
Omsætningsaktiver i alt		10.982.205	10.299.393
Aktiver i alt		23.926.652	23.580.105

BALANCE / PASSIVER

Pr. 31. december

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Egenkapital			
Aktiekapital	6	9.425.200	9.425.200
Overført resultat		7.713.506	7.373.467
Egenkapital i alt		17.138.706	16.798.667
Hensatte forpligtelser			
Udskudt skatteforpligtelse		67.012	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt		67.012	0
Gældsforpligtelser			
Gæld til kreditinstitutter		6.451.944	6.444.396
Langfristede gældsforpligtelser i alt	7	6.451.944	6.444.396
Leverandører af varer og tjenesteydelser		21.902	12.746
Anden gæld		247.088	324.296
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		268.990	337.042
Passiver		23.926.652	23.580.105
Sikkerhedsstillelser	8		
Eventualforpligtelser	9		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Aktie- kapital	Foreslået udbytte	Overført resultat	I alt
Egenkapital pr. 1/1 2017	9.425.200	0	7.373.467	16.798.667
Overført i året	0	0	340.039	340.039
Egenkapital pr. 31/12 2017	9.425.200	0	7.713.506	17.138.706



NOTER

		2017 kr.	2016 kr.
Note 1	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	336.265	355.980
		336.265	355.980
Note 2	Andre finansielle indtægter		
	Andre renteindtægter, valutakursgevinster og lignende indtægter	4.060	30.859
	Renteindtægter tilknyttede virksomheder	106.323	10.259
		110.383	41.118
Note 3	Andre finansielle omkostninger		
	Renteomkostninger, valutakurstab og lignende omkostninger	113.766	105.350
		113.766	105.350
Note 4	Skat af årets resultat		
	Årets ændringer af udskudt skat	173.712	129.194
	Effekt af ændret skattesats	0	16.056
		173.712	145.250

Note 5	Anlægsaktiver	Grunde og bygninger	Andre anlæg, drifts-materiel og inventar	Anlægs-aktiver i alt
	Kostpris			
	Saldo pr. 1/1 2017	19.437.026	844.447	20.281.473
	Afgang i årets løb	0	0	0
	Kostpris pr. 31/12 2017	19.437.026	844.447	20.281.473
	Af- og nedskrivninger			
	Saldo pr. 1/1 2017	6.710.314	290.447	7.000.761
	Årets afskrivninger	336.265	0	336.265
	Akk. af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0	0	0
	Af- og nedskrivninger pr. 31/12 2017	7.046.579	290.447	7.337.026
	Regnskabsmæssig værdi pr. 31/12 2017	12.390.447	554.000	12.944.447

NOTER

Note 6 Aktiekapital

Aktiekapitalen består af 94.252 aktier a 100 kr. Aktierne er ikke opdelt i klasser. Aktiekapitalen har været uændret DKK 9.425.200 de seneste fem år.

Note 7 Langfristede gældsforpligtelser

Af den langfristede gæld forfalder DKK 6.562.000 til betaling senere end fem år.

Note 8 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter er der afgivet pant i grunde og bygninger. Den regnskabsmæssige værdi af den pantsatte ejendom udgør TDKK 12.390.

Note 9 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med EgnosINVEST Holding A/S som administrationselskab samt med øvrige danske tilknyttede virksomheder. Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af kildeskatter, som forfalder til betaling 1. juli 2013 eller senere i sambeskatningskredsen.



Egns**INVEST**

Vitus Berings Plads 5 · DK-8700 Horsens
Telefon + 45 7625 0146 · www.egnsinvest.dk