

Årsrapport 2021



EgnsINVEST Ejendomme A/S

CVR. nr. 10 16 70 43



Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	05
Ledelsesberetning	06
Ledelsens regnskabspåtegning	09
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	10
Anvendt regnskabspraksis	12
Resultatopgørelse	15
Balance	16
Egenkapitalopgørelse	17
Noter	18



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

Bestyrelse

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

Direktion

Thorkild Steen Sørensen

Aktionærer

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

EgnsINVEST Holding A/S, Horsens

Revision

Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
City Tower, Værkmestergade 2
8000 Aarhus C

Ledelsesberetning

Selskabets hovedaktivitet

Selskabet ejer og driver en udlejningsejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat før skat udgør TDKK 778. Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på TDKK 26.468 og en egenkapital på TDKK 19.276.

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.





Ledelsens regnskabspåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2021 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 2021 samt af

resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 2. maj 2022

Direktionen:

Thorkild Steen Sørensen

Bestyrelsen:

Vagn Hansen
formand

Per Asbjørn
Sønderup

Klaus Oberthanner Skjødt
næstformand

Lars Blaabjerg
Christensen

Til kapitalejerne i EgnsINVEST Ejendomme A/S

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for EgnsINVEST Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA code. 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 regnskabsbrugere 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 revisionshandling, 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.

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

Aarhus, den 2. maj 2022

Alexander Brix Kronborg
Statsautoriseret revisor
MNE 47804

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.

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 2021 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. 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.

Værdipapirer og kapitalandele

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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.

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

* Kunst ** Scrapværdier revurderes løbende



Resultatopgørelse

NOTE	DKK	2021	2020
	Nettoomsætning	1.544.552	1.513.667
	Andre eksterne omkostninger	608.214	591.798
	Bruttofortjeneste	936.338	921.869
1	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	338.343	318.089
	Resultat før finansielle poster	597.995	603.780
2	Andre finansielle indtægter	243.838	352.964
3	Andre finansielle omkostninger	63.570	111.877
	Resultat før skat	778.263	844.867
4	Skat af årets resultat	226.974	228.602
	Årets resultat	551.289	616.265
	Resultatdisponering:		
	Det disponible beløb udgør:		
	Årets resultat	551.289	616.265
	Til disposition	551.289	616.265
	Foreslås af direktionen disponeret således:		
	Overført resultat	551.289	616.265
	Disponeret	551.289	616.265

Balance Aktiver

NOTE	DKK	2021	2020
	Anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	11.307.186	11.414.406
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	554.000	554.000
5	Anlægsaktiver i alt	11.861.186	11.968.406
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	11.378.922	11.199.762
	Periodeafgrænsningsposter	31.244	26.947
	Tilgodehavender	11.410.166	11.226.710
	Værdipapirer	0	0
	Værdipapirer og kapitalandele	0	0
	Likvide beholdninger	3.196.334	2.639.104
	Omsætningsaktiver i alt	14.606.500	13.865.814
	Aktiver i alt	26.467.686	25.834.220

Balance Passiver

NOTE	DKK	2021	2020
	Egenkapital		
6	Aktiekapital	9.425.200	9.425.200
	Overført resultat	9.850.779	9.299.490
	Egenkapital i alt	19.275.979	18.724.690
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skatteforpligtelse	228.228	207.724
	Hensatte forpligtelser i alt	228.228	207.724
	Gældsforpligtelser		
	Gæld til kreditinstitutter	6.483.961	6.475.508
7	Langfristede gældsforpligtelser i alt	6.483.961	6.475.508
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	32.329	23.225
	Selskabsskat	206.470	55.332
	Anden gæld	240.719	347.741
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	479.518	426.298
	Passiver	26.467.686	25.834.220
8	Sikkerhedsstillelser		
9	Eventualforpligtelser		

Egenkapitalopgørelse

	Aktie- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital pr. 1/1 2021	9.425.200	9.299.490	18.724.690
Overført i året	0	551.289	551.289
Egenkapital pr. 31/12 2021	9.425.200	9.850.779	19.275.979

Selskabets noter

NOTE 1	AF- OG NEDSKRIVNINGER AF ANLÆGSAKTIVER / DKK	2021	2020
	Grunde og bygninger	338.343	318.089
		338.343	318.089
NOTE 2	ANDRE FINANSIELLE INDTÆGTER / DKK	2021	2020
	Andre renteindtægter, valutakursgevinster og lignende indtægter	750	110.302
	Renteindtægter tilknyttede virksomheder	243.088	242.662
		243.838	352.964
NOTE 3	ANDRE FINANSIELLE OMKOSTNINGER / DKK	2021	2020
	Renteomkostninger, valutakurstab og lignende omkostninger	63.570	111.877
		63.570	111.877
NOTE 4	SKAT AF ÅRETS RESULTAT / DKK	2021	2020
	Beregnet selskabsskat, ekskl. finansieringstillæg	206.470	237.873
	Årets ændringer af udskudt skat	20.504	6.270
	Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	-15.541
		226.974	228.602

Selskabets noter

		Grunde og bygninger	Andre anlæg, drifts-materiel og inventar	Anlægs-aktiver i alt
NOTE 5 ANLÆGSAKTIVER / DKK				
Kostpris				
Saldo pr. 1/1 2021		19.437.026	844.447	20.281.473
Tilgang i årets løb		231.122	0	231.122
Kostpris pr. 31/12 2021		19.668.148	844.447	20.512.595
Af- og nedskrivninger				
Saldo pr. 1/1 2021		8.022.620	290.447	8.313.067
Årets afskrivninger		338.343	0	338.343
Af- og nedskrivninger pr. 31/12 2021		8.360.963	290.447	8.651.410
Regnskabsmæssig værdi pr. 31/12 2021		11.307.185	554.000	11.861.185

Selskabets noter

NOTE 6 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE

Af den langfristede gæld forfalder DKK 5.738.283 til betaling senere end fem år.

NOTE 7 SIKKERHEDSSTILLELSE

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter er der afgivet pant i grunde og bygninger. Den regnskabsmæssige værdi af den pantsatte ejendom udgør TDKK 11.307.

NOTE 8 EVENTUALFORPLIGTELSE

Selskabet er sambeskattet med EgnosINVEST Holding A/S som administrationsselskab 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.

Årsrapportens fotos

Illustrationerne i årsrapporten 2021 stammer fra EgnsinVESTs fotoarkiv. Collagerne indeholder billeder af selskabets domicil i Horsens. Alle fotos er egen produktion.



EgnsINVEST

Vitus Berings Plads 5
8700 Horsens
Danmark

CVR-nr.: 10 16 70 43
Tel. +45 7625 0146
www.egnsinvest.dk
info@egnsinvest.dk