

ÅRSRAPPORT 2019

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



EgnsINVEST

EgnsINVEST

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
d. 7. maj 2020, Vitus Berings Plads 5, 8700 Horsens.

Dirigent Maibritt Lindstrøm



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.

INDHOLD

- 04** Selskabsoplysninger
- 05** Ledelsens regnskabspåtegning
- 06** Den uafhængige revisors
revisionspåtegning
- 08** Ledelsesberetning
- 10** Anvendt regnskabspraksis

- 13** Resultatopgørelse
- 14** Balance
- 15** Egenkapitalopgørelse
- 16** 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

Bestyrelse

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

Direktion

Thorkild Steen Sørensen

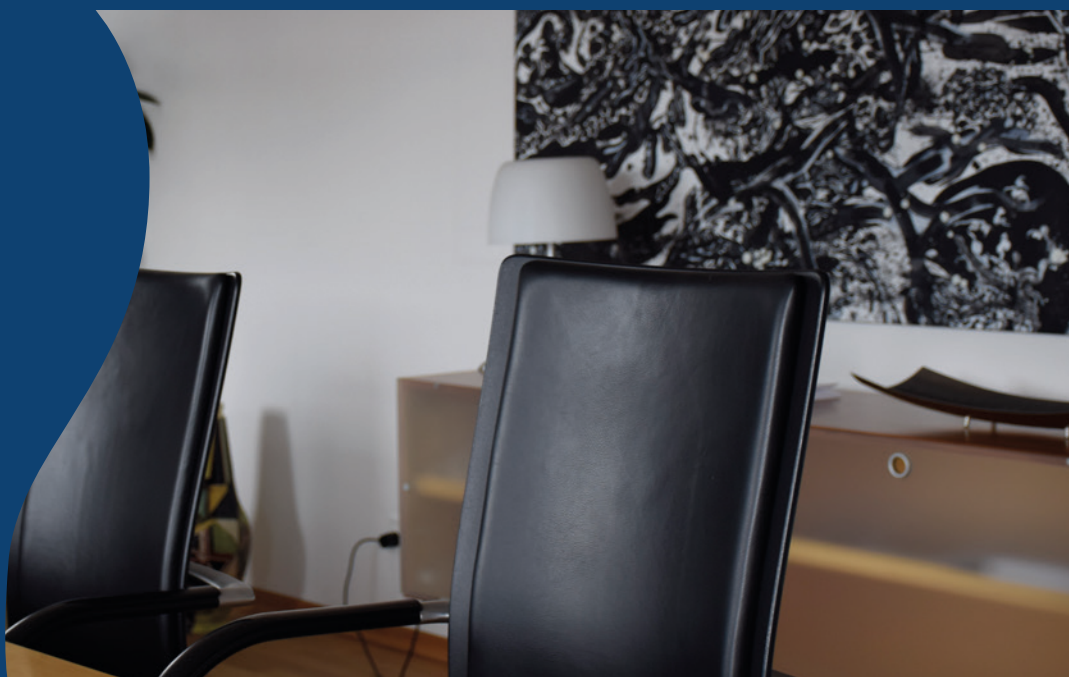
Revision

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 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 5. marts 2020

Direktionen:

Thorkild Steen Sørensen

Bestyrelsen:

Vagn Hansen
formand

Per Asbjørn Sønderup

Klaus Oberthanner Skjødt
næstformand

Lars Blaabjerg Christensen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i EgnsINVEST Ejendomme A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for EgnsINVEST Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019, 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 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.

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

Aarhus, den 5. marts 2020

Thomas Rosquist Andersen
statsautoriseret revisor
MNE 31482

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.

Henrik Brorsbøl Jakobsen
statsautoriseret revisor
MNE 33233

LEDELSESBERETNING

Selskabets hovedaktivitet

Selskabet ejer og driver en udlejningsejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat før skat udgør TDKK 725. Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på TDKK 25.247 og en egenkapital på TDKK 18.108.

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 balancen indtruffet betydningsfulde hændelser, som vurderes at have væsentlig indflydelse på bedømmelse af årsregnskabet.



ÅRETS RESULTAT
FØR SKAT
DKK 724.981

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 2019 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.

	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

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.



RESULTATOPGØRELSE

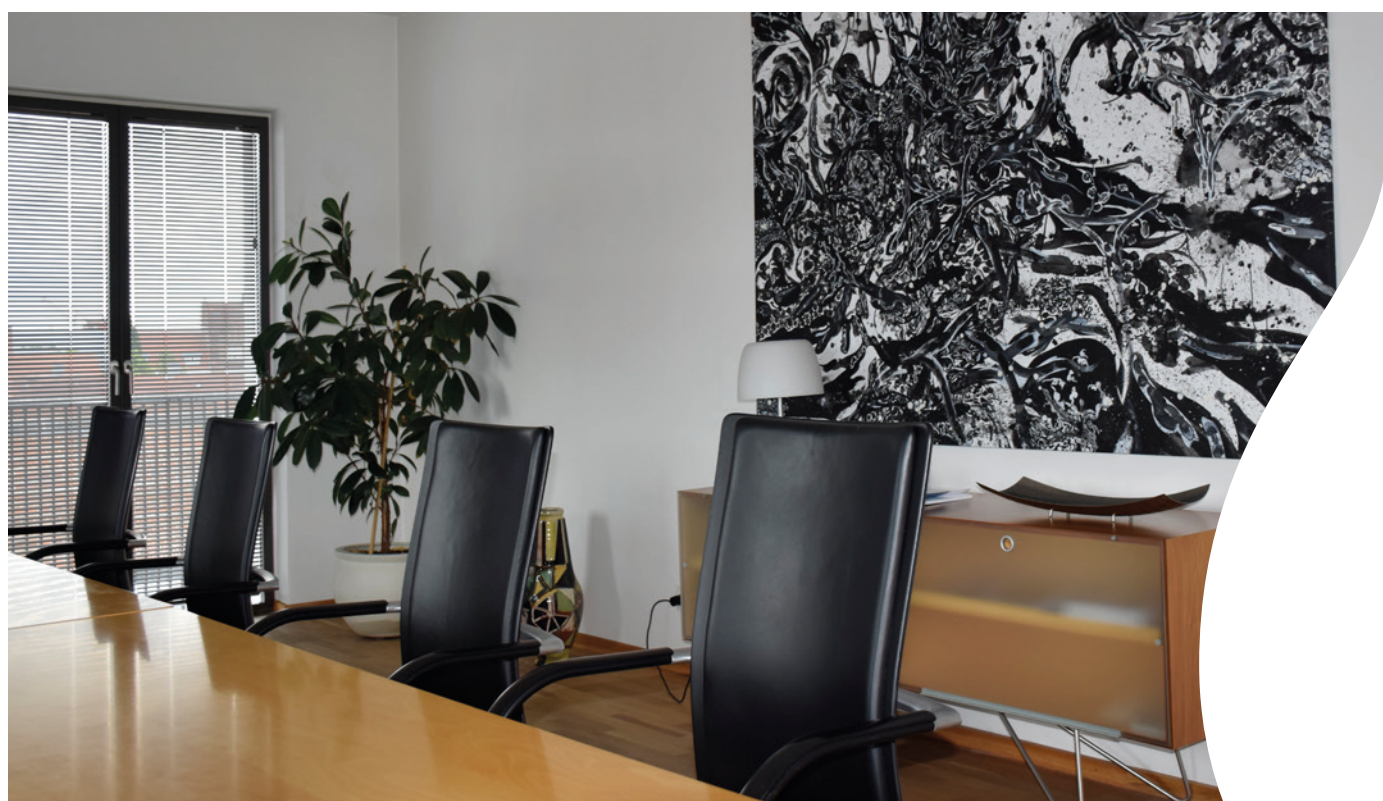
1. januar - 31. december

NOTE	DKK	2019	2018
	Nettoomsætning	1.494.043	1.503.588
	Andre eksterne omkostninger	570.307	576.934
	Bruttofortjeneste	923.736	926.654
1	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	321.688	336.264
	Resultat før finansielle poster	602.048	590.390
2	Andre finansielle indtægter	239.340	193.767
3	Andre finansielle omkostninger	116.406	113.983
	Resultat før skat	724.981	670.174
4	Skat af årets resultat	244.618	180.818
	Årets resultat	480.363	489.356
	Resultatdisponering:		
	Det disponible beløb udgør:		
	Årets resultat	480.363	489.356
	Til disposition	480.363	489.356
	Foreslås af direktionen disponeret således:		
	Overført resultat	480.363	489.356
	Disponeret	480.363	489.356

BALANCE / AKTIVER

Pr. 31. december

NOTE	DKK	2019	2018
	Anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	11.732.496	12.054.183
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	554.000	554.000
5	Anlægsaktiver i alt	12.286.496	12.608.183
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	11.153.811	10.942.721
	Periodeafgrænsningsposter	24.864	23.219
	Tilgodehavender	11.178.675	10.965.940
	Værdipapirer	63.000	63.000
	Værdipapirer og kapitalandele	63.000	63.000
	Likvide beholdninger	1.719.057	934.713
	Omsætningsaktiver i alt	12.960.732	11.963.653
	Aktiver i alt	25.247.228	24.571.836



BALANCE / PASSIVER

Pr. 31. december

NOTE	DKK	2019	2018
	Egenkapital		
6	Aktiekapital	9.425.200	9.425.200
	Overført resultat	8.683.225	8.202.862
	Egenkapital i alt	18.108.425	17.628.062
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skatteforpligtelse	201.454	179.894
	Hensatte forpligtelser i alt	201.454	179.894
	Gældsforpligtelser		
	Gæld til kreditinstitutter	6.467.448	6.459.628
7	Langfristede gældsforpligtelser i alt	6.467.448	6.459.628
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	23.397	1.875
	Selskabsskat	195.558	67.936
	Anden gæld	250.946	234.441
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	469.901	304.252
	Passiver	25.247.228	24.571.836
8	Sikkerhedsstillelser		
9	Eventualforpligtelser		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Aktie- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital pr. 1/1 2019	9.425.200	8.202.862	17.628.062
Overført i året	0	480.363	480.363
Egenkapital pr. 31/12 2019	9.425.200	8.683.225	18.108.425

NOTER

NOTE 1 AF- OG NEDSKRIVNINGER AF ANLÆGSAKTIVER / DKK	2019	2018
Grunde og bygninger	321.688	336.264
	321.688	336.264
NOTE 2 ANDRE FINANSIELLE INDTÆGTER / DKK	2019	2018
Andre renteindtægter, valutakursgevinster og lignende indtægter	750	1.697
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	238.590	192.070
	239.340	193.767
NOTE 3 ANDRE FINANSIELLE OMKOSTNINGER / DKK	2019	2018
Renteomkostninger, valutakurstab og lignende omkostninger	116.406	113.983
	116.406	113.983
NOTE 4 SKAT AF ÅRETS RESULTAT / DKK	2019	2018
Beregnet selskabsskat, ekskl. finansieringstillæg	195.558	67.936
Årets ændringer af udskudt skat	21.560	112.882
Regulering af skat vedrørende tidligere år	27.500	0
	217.118	180.818

NOTER

	Grunde og bygninger	Andre anlæg, drifts-materiel og inventar	Anlægs-aktiver i alt
NOTE 5 ANLÆGSAKTIVER / DKK			
Kostpris			
Saldo pr. 1/1 2019	19.437.026	844.447	20.281.473
Kostpris pr. 31/12 2019	19.437.026	844.447	20.281.473
Af- og nedskrivninger			
Saldo pr. 1/1 2019	7.382.843	290.447	7.673.290
Årets afskrivninger	321.688	0	321.688
Af- og nedskrivninger pr. 31/12 2019	7.704.531	290.447	7.994.978
Regnskabsmæssig værdi pr. 31/12 2019	11.732.495	554.000	12.286.495

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 GÆLDSFORPLIGTELSE

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

NOTE 8 SIKKERHEDSSTILLELSE

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter er der afgivet pant i grunde og bygninger. Den regnskabsmæssige værdi af den pantsatte ejendom udgør TDKK 11.732.

NOTE 9 EVENTUALFORPLIGTELSE

Selskabet er sambeskattet med EgnsinVEST Holding A/S som administrationsselskab samt med øvrige danske tilknyttede virksomheder. Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af kildeskatte, 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