

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
d. 24. maj 2023, Vitus Berings Plads 5, 8700 Horsens.

Dirigent Maibritt Lindstrøm

# Årsrapport 2022

EgnsINVEST Danske Ejendomme ApS  
CVR. nr. 38 13 47 36







## Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	05
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>06</b>
ESG-forhold	08
Ledelsens regnskabspåtegning	11
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	12
Anvendt regnskabspraksis	14
<b>Resultatopgørelse</b>	<b>17</b>
Balance	18
Egenkapitalopgørelse	19
Noter	20



## Selskabsoplysninger

### Navn og hjemsted

EgnsINVEST Danske Ejendomme ApS  
Vitus Berings Plads 5  
8700 Horsens

CVR-nr.: 38 13 47 36

[www.danskeejendomme.nu](http://www.danskeejendomme.nu)  
[danskeejendomme@egnsinvest.dk](mailto:danskeejendomme@egnsinvest.dk)  
Telefon: 76 25 01 41

### Direktion

Adm. direktør 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

# Ledelsesberetning

## Selskabets hovedaktivitet

Selskabet ejer og driver udlejningsejendomme i Danmark.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

EgnsinVEST Danske Ejendomme ApS har i 2022 realiseret et resultat før skat på DKK -9,0 mio., hvoraf DKK -14,4 mio. stammer fra værdiregulering af ejendommene. Driftsresultatet (EBVAT) er dermed på DKK 5,4 mio. mod DKK 6,0 mio. sidste år. Resultatet anses for tilfredsstillende.

Ombygningen af et tidligere erhvervslejemål til tre lejligheder er i sommeren 2022 blevet færdig efter at have været forsinket pga. covid-19 i 2021. Alle tre lejligheder blev udlejet uden tomgang.

Der er fortsat stor konkurrence om lejerne særligt i Horsens, hvor udbuddet af lejeboliger er steget markant de seneste år. Det betyder, at tomgangsprocenten ved årets udgang var 2,88% mod 2,19% i 2021. Det nuværende overudbud af lejeboliger i Horsens er der dog udsigt til på sigt vil svinde, da der er vækst i antallet af tilflyttere til byen. Overordnet har selskabet fokus på at sprede investeringsrisikoen ved at have ejendomme i forskellige byer.

Grundlæggende er der fokus på at pleje eksisterende lejere med henblik på at fastholde og udbygge et positivt omdømme. Derudover arbejder selskabet målrettet med at markedsføre de ledige lejemål ad forskellige kanaler og har intensivere dette arbejde i 2022 på sociale medier, hvor opslag om de ledige lejemål er et tilbagevendende element. Ligeledes anvendes markedsføringskanalerne til at øge kendskabet til selskabet og brande det over for såvel eksisterende som potentielle lejere.

Der er fortsat fokus på løbende at modernisere lejligheder i de ældre ejendomme i porteføljen. I 2022 har flere lejere fået nyt køkken og/eller nyt badeværelse. Flere lejligheder er også blevet totalrenoveret efter, lejerne er fraflyttet. Kvalitetsløftet af lejlighederne gør det muligt at

hæve lejen og fungerer samtidig som fastholdelsesstrategi for boende lejere.

Udover at drive og udvikle selskabets eksisterende ejendomsportefølje arbejdes der også med akquisition. 2022 har dog været et særpræget år. Grundet krigen i Ukraine har vi oplevet en opbremsning i markedet i andet halvår. Krigen har fået prisen på især gas og el til at stige voldsomt og deraf skabt inflation og rentestigninger på et niveau, der ikke er set i de seneste mange år.

Det danske ejendomsmarked og byggebranchen har begge været udfordret i 2022. Samlet blev der handlet ejendomme for DKK 75 mia. i 2022, hvilket er 23% lavere end i 2021, men på niveau med tidligere år. Det er dog usædvanligt, at den største aktivitet fandt sted i starten af året, mens den faldt i 3. og 4. kvartal. 4. kvartal er normalt det tidspunkt på året, hvor mest ejendomme skifter hænder. Foreløbige tal viser et fald på helt op til 45% i 4. kvartal, og ser man isoleret på boligejendomme, er opbremsningen i markedet markant større. Aktørerne på markedet forventer, at også 2023 vil være præget af den økonomiske usikkerhed, krigen har skabt, og at aktiviteten på ejendomsmarkedet i Danmark bliver mindre end i 2022. Byggebranchen har haft det meget vanskeligt i 2022. Flere byggeprojekter er sat i stå i takt med, at renten er steget. Effekten har kunne afdæmpes i opgørelsen over konkurser, hvor byggefirmaer har stået for 9 ud af 10 konkurser i Danmark. Udviklingen har den barske effekt at, når det tynder ud i antallet af nye byggeprojekter, kan de eksisterende ejendomme blive desto mere interessante, hvilket i givet fald vil kunne understøtte ejendomsmarkedet i 2023, indtil byggeriet kommer i gang igen. Markedet mangler endnu at tilpasse sig den nye situation, inden der for alvor igen kommer fokus på akquisition.

## 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 indvirkelse på bedømmelse af årsregnskabet. Der er ikke afsat udbytte i forbindelse med aflæggelse af årsrapporten.

### Den forventede udvikling

I efteråret 2022 overtog EgnsinVEST Holding A/S en række nyopførte rækkehuse. Det drejer sig om i alt 30 lejemål, som alle var udlejet ved årets udgang. Rækkehusene er fordelt på to lokationer i det midtjyske. Nyerhvervelsen passer godt ind i selskabets strategi om at udvide porteføljen og sprede risikoen geografisk og på forskellige typer af boligudlejningsejendomme. Selskabet planlægger i 2023 en fusion med søsterselskabet EgnsinVEST Ring

Søpark Aps. De to selskaber fusioneres af administrative grunde og for at opnå stordriftsfordele.

Selskabet vil i det kommende regnskabsår have fokus på akquisition samt på at udvikle de eksisterende ejendomme. Driftsresultatet for det kommende år forventes at ligge på mellem DKK 4,8 mio. og 5,1 mio. Hertil kommer eventuelle værdireguleringer.

### Efterfølgende begivenheder

Der er ikke efter balancedagen indtruffet betydningsfulde hændelser, som vurderes at have væsentlig indvirkelse på bedømmelsen af årsregnskabet.

## ESG-forhold\*

### Klima- og miljøforhold

Arbejdet med klimadagsordenen sker parallelt med, håndteringen af de globale udfordringer relateret til krigen i Ukraine. Det kan ovenikøbet heller ikke udelukkes, at krigen har bidraget til at speede tempoet op i den grønne omstilling, især når det drejer sig om at finde alternativer til den russiske naturgas. I de kommende år vil der blive sat mere fokus på, at sætte tiltag igang, der bidrager til en mere bæredygtig og grøn forretningsdrift, hvor forbrug og ressourcer hænger sammen. Der vil blive øget opmærksomhed på, hvordan der arbejdes for at begrænse CO<sub>2</sub>-udledningen, når der udvikles på selskabets ejendoms- portefølje. Det handler om et fælles ansvar for på sigt at leve op til EU's klimamål om at være CO<sub>2</sub>-neutral i 2050 og i et endnu større perspektiv om at standse den globale opvarmning.

Selskabets portefølje består af både gamle og nye ejendomme. Der er fokus på, at de besidder en grundkvalitet, der gør dem værd at bevare, hvilket set ud fra et bæredygtighedsprincip ikke er uvæsentligt.

Når man ser på ejendommens livscyklus, er der en løbende CO<sub>2</sub>-belastning forbundet med driften, men den største belastning sker ved at bygge selve ejendommen. Det giver derfor god mening at bygge noget, som fysisk kan holde i mange år, men også at bygge ejendomme, som der er en lyst og en vilje til at passe på, fordi der også er tænkt på den arkitektoniske og æstetiske kvalitet af byggeriet. EgnsinVEST Danske Ejendomme ApS arbejder løbende på at forbedre kvaliteten af selskabets bygninger. Det indebærer både at gøre ejendommene mere bæredygtige gennem isolering og udskiftning af vinduer og døre til mere energivenlige løsninger, men samtidig at vælge løsninger som bevarer ejendommens arkitektoniske kvalitet. Hensigten er, at ejendommene bliver stående og bidrager med værdi i mange år.

Opvarmning og produktion af varmt vand udgør den væsentligste del af den løbende CO<sub>2</sub>-udledning fra selskabets ejendomme. Alle ejendomme opvarmes via fjernvarme og der arbejdes for at udskifte gammel teknik med mere bæredygtige løsninger med henblik på at begrænse den driftsmæssige CO<sub>2</sub>-udledning. Ligeledes vælges energivenlige produkter, når ejendommene renoveres.

### Sociale forhold

Gode attraktive arbejdsforhold er et væsentligt konkurrenceparameter, når man skal finde og fastholde dygtige medarbejdere til at varetage driften og udviklingen af en forretning som EgnsinVEST Danske Ejendomme ApS. Den primære arbejdskraft leveres af en samarbejdspartner og både disse og selskabets egne medarbejdere arbejder under overenskomst. Det sikrer gode og ordnede arbejdsforhold. Der har ligeledes været fokus på, at medarbejderne fastholder relevant viden på et højt fagligt niveau gennem kurser og uddannelse. Begge dele bidrager til, at medarbejderne trives og bliver i virksomheden i mange år. Den gennemsnitlige anciennitet hos samarbejdspartnerens medarbejdere var ved årets udgang således over 13 år.

Et andet fokuspunkt handler om arbejdsmiljø og sundhed. Selskabet har i den sammenhæng konstateret, at der ikke er anmeldt nogle arbejdsulykker i 2022, og at det gennemsnitlige antal sygedage pr. medarbejder i 2022 var på 7,8 dage. Der lægges stor vægt på sundhed. Der er således kantineordning med fokus på sund og frisktillavet mad. Ligeledes tilbydes alle medarbejdere hos samarbejdspartneren økonomisk tilskud til at dyrke motion efter eget valg.

### Ledelsesforhold

EgnsinVEST Danske Ejendomme ApS arbejder inden for en branche, hvor der er risiko for at blive mødt med tilbud om bestikkelse når der indgås kontrakter med samarbejdspartnere og leverandører. Det gælder både ved større renoveringsopgaver, ved indgåelse af lejekontrakter og ved handel med ejendomme. For at sikre sig mod dette har selskabet en åben forretningsledelse og fokus på at sikre, at leverandøren eller samarbejdspartneren med det bedste tilbud får opgaven eller kontrakten.

Selskabet accepterer ikke bestikkelse og returkommission og forsøg herpå bliver afvist. Denne politik bliver drøftet åbent hos medarbejderne og særligt indprentet hos nye medarbejdere. Selskabet har i 2022 ikke registreret forsøg på hverken at modtage eller give bestikkelse eller returkommission.

Selskabet har udarbejdet interne regler med henblik på at følge hvidvaskloven og sikre, at intentionerne med loven



bliver overholdt. Der er ikke registreret mistanke om hvidvask i 2022.

EgnsINVEST Danske Ejendomme ApS' direktion søger til stadighed at sikre, at selskabets ledelsesstruktur og kontrolsystemer er hensigtsmæssige og fungerer tilfredsstillende. Ledelsen vurderer løbende – og mindst en gang om året – om dette er tilfældet.

Grundlaget for tilrettelæggelsen af ledelsens opgaver er blandt andet selskabsloven, selskabets vedtægter samt god praksis for virksomheder af samme størrelse som

EgnsINVEST Danske Ejendomme ApS. På dette grundlag er der udviklet en række interne procedurer, der vedligeholdes løbende.

Ændringer i dansk lovgivning, der vil kunne påvirke drift af og handel med ejendomme i Danmark, kan påvirke selskabets forretningsområde løbende. Selskabet henter rådgivning hos uafhængige eksperter, herunder såvel advokater som revisorer, for at kunne agere på baggrund af nyeste love, regler og praksis og overholde gældende lovgivning.

\* Environmental, Social, Governance - Det bemærkes at selskabet er ikke er omfattet af kravet om lovpligtig redegørelse efter Årsregnskabsloven, men har valgt frivilligt at omtale nogle af de forhold, som vurderes relevant, og som selskabet prioriterer og allerede har gjort konkrete tiltag for at forbedre.



# Ledelsens regnskabspåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2022 - 31. december 2022 for EgnsinVEST Danske Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i henhold til årsregnskabsloven.

Det er direktionens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og økonomiske stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 21. april 2023

Direktionen:

Thorkild Steen Sørensen

Til kapitalejerne i EgnsinVEST Danske Ejendomme ApS

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for EgnsinVEST Danske Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022, 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 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 Standard Board for Accountants' internationale retninglinjer for revisoreres 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 indvirkning 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 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 21. april 2023

Chris Middelhede  
MNE 45823

## 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 Danske Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse-B-virksomheder, med enkelte tilvalg fra regnskabsklasse C.

## 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 aflagges, 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 er aflagt i danske kroner.

### Virksomhedssammenslutninger

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i regnskabet fra henholdsvis overtagelsestidspunktet og stiftelsestidspunktet. Ved køb og fusioner, hvor de deltagende virksomheder er under modervirksomhedens kontrol, anvendes sammenlægningsmetoden, hvor sammenlægningen anses for gennemført på erhvervestidspunktet uden tilpasning af sammenligningstal. Efter sammenlægningsmetoden indregnes den erhvervede virksomheds aktiver og forpligtelser til regnskabsmæssige værdier, korrigeret for eventuelle forskelle i anvendt regnskabspraksis og regnskabsmæssige skøn. Forskellen mellem det aftalte vederlag og den erhvervede virksomheds regnskabsmæssige værdi indregnes på egenkapitalen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttoresultat

Bruttoresultat omfatter nettoomsætning, driftsomkostninger og administrationsomkostninger.

### Nettoomsætning

Lejeindtægter ved udlejning af ejendomme indgår i omsætningen. Lejeindtægten indregnes lineært over lejeperioden. Omsætningen opgøres efter fradrag af moms, afgifter og rabatter. Lejeindtægter indregnes i den regnskabsperiode, som lejen vedrører.

### Driftsomkostninger

Driftsomkostninger vedrører omkostninger afholdt i forbindelse med drift og vedligeholdelse af selskabets ejendomme.

### Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der afholdes til ledelse og administration af selskabet.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Regulering af investeringsaktiver samt nettofortjeneste ved salg af ejendomme.

### Investeringsejendomme værdireguleres til dagsværdi.

De årlige værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Dagsværdiregulering af investeringsejendomme".

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger omfatter af- og nedskrivninger på andre anlæg. Andre anlæg afskrives lineært på grundlag af kostprisen med tillæg af evt. opskrivning og reduktion af eventuel scrapværdi, baseret på en vurdering af brugstiden på et til fem år.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af andre anlæg 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, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

## 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.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg omfatter driftsmateriel og inventar. Andre anlæg måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der foretages nedskrivningstest på andre anlæg, såfremt der er indikationer for værdifald. Nedskrivningstesten foretages for hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Aktiverne nedskrives til den højeste af aktivets eller aktivgruppens kapitalværdi og nettosalgspris (genindvindingsværdi), såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Investeringsejendomme omfatter investeringsejendomme. Ejendomsporteføljen måles ved første indregning til kostpris tillagt købsomkostninger. Efterfølgende forbedringer, som tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges anskaffelsestidspunktet, og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges anskaffelsestidspunktet som forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, udgiftsføres i resultatopgørelsen.

Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en DCF-model. Modellen tager udgangspunkt i ejendommens fremtidige pengestrømme, der tilbagediskonteres med en fastlagt diskonteringsfaktor.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Dagsværdiregulering af investeringsejendomme". Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under posten "Dagsværdiregulering af investeringsejendomme".

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag

af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab. Nedskrivningen opgøres efter en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender og udgør forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi og nutidsværdien af forventede fremtidige betalinger.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

### Selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

Hensættelse til udskudt skat beregnes med den aktuelle skattesats af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier bortset fra midlertidige forskelle, som opstår på anskaffelsestidspunktet for aktiver og forpligtelser, og som hverken påvirker resultatet eller den skattepligtige indkomst.

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.

### Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til indgåede kontrakter mv. Hensatte forpligtelser indregnes, når virksomheden på balancedagen har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse vil medføre et forbrug af virksomhedens økonomiske ressourcer.

Hensatte forpligtelser måles til nettorealisationsværdi.

### Finansielle gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles finansielle gældsforpligtelser til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiell omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.



# Resultatopgørelse

NOTE	DKK	2022	2021
2	Bruttoresultat	8.153.290	8.004.352
3	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-14.441.216	3.930.028
	Resultat før finansielle poster	-6.287.926	11.934.380
4	Finansielle indtægter	33.744	33.640
5	Finansielle omkostninger	-2.794.974	-2.021.057
	Resultat før skat	-9.049.156	9.946.963
6	Skat af årets resultat	2.013.982	-2.115.696
	Årets resultat	-7.035.174	7.831.267
	Resultatdisponering:		
	Det disponible beløb udgør:		
	Årets resultat	-7.035.174	7.831.267
	Til disposition	-7.035.174	7.831.267
	Foreslås af direktionen disponeret således:		
	Overført resultat	-7.035.174	7.831.267
	Disponeret	-7.035.174	7.831.267

# Balance Aktiver

NOTE	DKK	2022	2021
	Anlægsaktiver		
	Materielle anlægsaktiver		
7	Investeringsejendomme	197.665.080	207.143.058
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	48.564	63.900
	Materielle anlægsaktiver	197.713.644	207.206.958
	Anlægsaktiver i alt	197.713.644	207.206.958
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender hos lejere	86.890	105.661
	Tilgodehavende hos tilknyttede selskaber	1.147.658	1.117.538
	Tilgodehavende selskabsskat	27.646	0
	Andre tilgodehavender	1.325.299	1.643.330
	Periodeafgrænsningsposter	6.434	17.703
	Tilgodehavender	2.593.927	2.884.232
	Likvide beholdninger	1.893.950	1.575.481
	Omsætningsaktiver i alt	4.487.877	4.459.713
	Aktiver i alt	202.201.521	211.666.671

## Balance Passiver

NOTE	DKK	2022	2021
	Egenkapital		
8	Anpartskapital	60.000	60.000
	Overført resultat	32.943.519	39.978.693
	<b>Egenkapital</b>	<b>33.003.519</b>	<b>40.038.693</b>
	Hensatte forpligtelser		
	Hensættelser til udskudt skat	205.622	3.365.957
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>205.622</b>	<b>3.365.957</b>
	Gældsforpligtelser		
	Gæld til kreditinstitutter	126.258.635	127.615.841
	Deposita/partialobligationer	3.028.519	2.874.684
9	Langfristede gældsforpligtelser	129.287.154	130.490.525
	Gæld til kreditinstitutter	1.455.595	1.843.268
	Modtagne forudbetalinger	1.833.447	1.891.207
	Gæld til tilknyttede selskaber	35.594.461	32.828.434
	Skyldig selskabskat	0	984
	Anden gæld	821.723	1.207.603
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>39.705.226</b>	<b>37.771.496</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>168.992.380</b>	<b>168.262.021</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>202.201.521</b>	<b>211.666.671</b>
10	Pantsætninger		
11	Eventualforpligtelser		

## Egenkapitalopgørelse

DKK	Aktiekapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital pr. 1/1 2022	60.000	39.978.693	40.038.693
Overført i året	0	-7.035.174	-7.035.174
<b>Egenkapital pr. 31/12 2022</b>	<b>60.000</b>	<b>32.943.519</b>	<b>33.003.519</b>

## Selskabets noter

### NOTE 1 USIKKERHED VED INDREGNING OG MÅLING

Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af den diskonteringsfaktor, som er anvendt ved opgørelsen af dagsværdien af selskabets investeringsejendomme. En forøgelse af diskonteringsfaktoren med i gennemsnit 0,5 procentpoint vil reducere den samlede dagsværdi med 19,6 mio. kr. henholdsvis øge med 24,5 mio. kr. hvis diskonteringsfaktoren falder, jf. omtale heraf i note 7.

NOTE 2 ADM. OG ØVRIGE SELSKABSOMKOSTNINGER / DKK	2022	2021
Andre eksterne honorarer	26.616	25.770
Revision og regnskabsmæssig assistance	43.438	40.688
Juridisk og teknisk assistance	46.250	57.875
Øvrige selskabsomkostninger	108.732	116.065
	225.036	240.398

NOTE 3 DAGSVÆRDIREGULERING AF INVESTERINGSEJENDOMME / DKK	2022	2021
Regulering af investeringsejendomme til dagsværdi	-14.441.216	3.930.028
	-14.441.216	3.930.028

NOTE 4 FINANSIELLE INDTÆGTER / DKK	2022	2021
Andre renteindtægter, valutakursgevinster og lignende	3.624	4.489
Renteindtægter tilknyttede selskaber	30.120	29.151
	33.744	33.640

## Selskabets noter

NOTE 5 FINANSIELLE OMKOSTNINGER / DKK	2022	2021
Renteomkostninger	-1.907.735	-1.263.601
Renteomkostninger tilknyttede selskaber	-887.239	-757.456
	-2.794.974	-2.021.057

NOTE 6 SKAT AF ÅRET RESULTAT / DKK	2022	2021
Beregnet selskabsskat	-1.146.354	-1.215.984
Ændring af afsat udskudt skat	3.160.336	-899.712
	2.013.982	-2.115.696

NOTE 7 MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER / DKK	2022
Investeringsejendomme	
Kostpris primo	191.904.277
Årets tilgang	4.963.238
Saldo pr. 31. december	196.867.515
Dagsværdireguleringer	
Dagsværdiregulering primo	15.238.781
Dagsværdiregulering i året	-14.441.216
Dagsværdireguleringer ultimo	797.565
Regnskabsmæssig værdi ultimo	197.665.080

Selskabets portefølje består af i alt  $\square$ re ejendomme med samlet 9.582 m<sup>2</sup> beliggende på Trøjborg i Århus samt i Horsens C.

Ved værdiansættelsen af selskabet er benyttet en diskonteringsfaktor mellem 5,65%-6,50% og et gennemsnit på 6,01%. En forøgelse af diskonteringsfaktoren med 0,5 procentpoint vil reducere dagsværdien af ejendommene med TDKK 19.610, og et fald i diskonteringsfaktoren med 0,5 procentpoint vil forøge dagsværdien af ejendommene med TDKK 24.460. Der er i året ikke anvendt eksterne valuarer.

## Selskabets noter

### NOTE 8 ANPARTSKAPITAL

Anpartskapitalen består af 600 anparter a 100 kr.

### NOTE 9 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER

Af den langfristede gæld forfalder DKK 114.437.391 til betaling senere end fem år.

### NOTE 10 PANTSÆTNINGER

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter er der afgivet pant i grunde og bygninger. Den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte ejendomme udgør TDKK 197.665.

### NOTE 11 EVENTUALFORPLIGTELSER

Selskabet er sambeskattet med EgnsinVEST 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 26. oktober 2016 eller senere i sambeskatningskredsen.

## Årsrapportens fotos

Collagerne i årsrapporten 2022 er udpluk fra EgnsinVEST Danske Ejendomme ApS' fotoarkiv og indeholder billeder af selskabets ejendomme.  
Alle fotos er egen produktion.



Vitus Berings Plads 5  
8700 Horsens  
Danmark

CVR-nr.: 38 13 47 36

Tel. +45 7625 0141  
[www.danskeejendomme.nu](http://www.danskeejendomme.nu)  
[danskeejendomme@egnsinvest.dk](mailto:danskeejendomme@egnsinvest.dk)