

Årsrapport 2024



Årsrapportens fotos

Fotoene i årsrapporten 2024 er udpluk fra EgnsinVEST Danske Ejendomme ApS' fotoarkiv og indeholder billeder af selskabets ejendomme og omgivelserne rundt om ejendommene. Alle fotos er egen produktion.

Indholdsfortegnelse



Selskabsoplysninger	05
Ledelsesberetning	06
ESG-forhold	10
Ledelsens regnskabspåtegning	13
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	14
Anvendt regnskabspraksis	16
Resultatopgørelse	19
Balance	20
Egenkapitalopgørelse	21
Noter	22



INDEKLIMA **RENOVERING** DKK HUSSTAND

Selskabsoplysninger

Navn og hjemsted

EgnsINVEST Danske Ejendomme ApS
Vitus Berings Plads 5
8700 Horsens

CVR-nr.: 38 13 47 36

www.egnsinvest.dk/boligudlejning
danskeejendomme@egnsinvest.dk
Telefon: 76 25 01 41

Direktion

Adm. direktør Maibritt Lindstrøm

Revision

Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
City Tower, Værkmestergade 2
8000 Aarhus C

Anpartshavere

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

EgnsINVEST Holding A/S, Horsens

Ledelsesberetning

Selskabets hovedaktivitet

Selskabet ejer og driver udlejnings-ejendomme i Danmark.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

EgnsINVEST Danske Ejendomme ApS ejer en portefølje af danske boligudlejningsejendomme og beskæftiger sig med udlejning samt drift og udvikling af disse. Ejendommene er beliggende i henholdsvis Horsens, Aarhus, Brædstrup og Funder Kirkeby.

Selskabet har i 2024 realiseret et resultat før skat på DKK 2,5 mio., hvoraf TDKK 907 stammer fra værdiregulering af ejendommene. Driftsresultatet (EBVAT) er på DKK 1,6 mio. mod DKK 6,7 mio. sidste år. i EBVAT skyldes stigende renter samt en positiv kursgevinst i 2023 på TDKK 3.259. Resultatet anses for tilfredsstillende.

I 2024 har ejendomsmarkedet i Danmark været præget af høje renter, men også af en forventning om, at Den Europæiske Centralbank (ECB) ville begynde at sænke renterne igen i takt med, at inflationen nærmede sig de ønskede 2%. Dette er også sket. Den første rentesækning kom i juni, og siden er renten blevet sænket yderligere tre gange, hver gang med 0,25 procentpoint.

Det relativt høje renteniveau har lagt en dæmper på markedet særligt i starten af året. Byggeaktiviteten har været lavere end i årene før inflationsskrisen, men stabiliserede sig og steg lidt i 3. kvartal, især inden for erhvervsbyggeri. Transaktionsvolumen steg med omkring 16% i forhold til 2023, men der er stadig et stykke vej op til niveauerne fra 2021 og 2022.

Befolkningsudviklingen i Aarhus og Horsens kommune, hvor selskabet har sine ejendomme, har de seneste år været positiv og større end landsgennemsnittet. Ifølge prognoser vil tilvæksten fortsætte i de to kommuner også de kommende år. Aarhus kommune forventes at opleve en vækst, der betyder, at kommunen inden 2034 vil have mere end 400.000 indbyggere svarende til en vækst på 7%. Horsens kommune forventes at nå en befolkning på over 100.000 inden 2030, svarende til en vækst på 5,6%. Udviklingen betyder, at det overudbud af lejligheder, som har præget markedet særligt i Aarhus, men også i Horsens de seneste år, alt andet lige med tiden vil blive absorberet af udviklingen. Selskabets tomgang var ved udgangen af året 4,14% mod 1,18% i 2023. Der ses ved årets udgang kun tomgang i lejeboligerne i Horsens. Til sammenligning var den gennemsnitlige tomgang for øvrige Midtjylland,

dvs. uden Aarhus, i fjerde kvartal ifølge Ejendom Danmark 5,2%.

Selskabet har i 2024 gennemført to større renoveringsprojekter, der omfatter udskiftning af 153 vinduer med energiglas, hvilket vil bidrage til en forbedring af indeklimaet i lejlighederne og samtidig forventes at reducere varmekonsumet. Med henblik på sikre at ejendommene er attraktive for lejerne i et konkurrencepræget marked, har selskabet ligeledes fokus på at skabe og vedligeholde attraktive grønne omgivelser rundt om selskabets ejendomme eller i tilknytning til ejendommene. I Aarhus er selskabet via gårdlaug medejer af et par grønne oaser i umiddelbar nærhed af ejendommene med borde, bænke og andre faciliteter, som lejerne kan benytte. Selskabet har rundt om andre ejendomme selv etableret grønne områder og sørger desuden for vedligeholdelse af disse, således at omgivelserne rundt om ejendommene fremstår attraktivt.

Mens Aarhus qua sin status som universitetsby oplever en stor tilgang af de 18-24-årige, er der omvendt en tendens til, at målgruppen, unge familier, som skal til at stifte familie eller har små børn, søger ud af Aarhus mod nabokommunerne.



EJENDOMME EFTERSPØRGSEL FORVENTNING ECB

MILJØ
MARKED
EBVAT
BYGGERI
LEJE
ALTAN
LEJLIGHED



Singlehusstande er en anden stortendens, der påvirker boligudlejningsmarkedet. Antallet er vokset markant de seneste år og findes både i den yngre og den ældre målgruppe. Det stigende antal singlehusstande er en medvirkende faktor til, at lejligheder og rækkehuse er blevet stadigt mere populær som boligform, fordi de i høj grad tilgodeser behovet hos netop den målgruppe. Prognoserne indikerer, at tendensen vil fortsætte frem mod 2040.

Den vedvarende befolkningstilvækst og de ændrede boligpræferencer skaber gunstige forhold for selskabet, der står godt rustet til at imødekomme den stigende efterspørgsel efter lejeboliger i både Aarhus og Horsens. Fremtidsudsigterne for selskabet er derfor yderst positive.

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 indvirkning på bedømmelse af årsregnskabet. Der er ikke afsat udbytte i forbindelse med afdækning af årsrapporten.

Den forventede udvikling

I det kommende regnskabsår vil selskabet fortsat have fokus på akquisition og på at konsolidere driften af ejendommene i porteføljen. Der arbejdes derfor videre med salget af 3 rækkehuse i Funder Kirkeby. I løbet af foråret 2025 overtager søsterselskabet EgnsINVEST Management A/S derfor også administrationen af de to ejendomme beliggende på Trøjborg i Aarhus.

Det forventes, at driftsresultatet (EB-VAT) for det kommende år vil ligge i intervallet DKK 1,3 mio. til DKK 1,7 mio.

Efterfølgende begivenheder

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

ESG-forhold*

Som en del af den daglige drift har EgnsinVEST Danske Ejendomes administrationselskab løbende fokus på at indsamle kompetencer om, hvordan ejendomsbranchen kan bidrage til den grønne omstilling. Selskabet har blandt andet deltaget i projektet "Bæredygtig omstilling i ejendomsbranchen", der blev faciliteret af brancheforeningen EjendomDanmark i samarbejde med Rambøll.

Klima- og miljøforhold

Selskabet indsamler løbende viden om metoder, materialer og produkter, der kan bidrage til en mere grøn forretningsdrift. Såfremt det hænger sammen forretningsmæssigt, vælges de mest bæredygtige løsninger. I 2024 har nogle af selskabets ejendomme fået nye energivenlige vinduer, hvilket forventes at bidrage til en reduktion af varmekonsumet i lejlighederne. Selskabet vil fortsætte i årene fremover med, at have opmærksomhed på, hvordan der kan arbejdes for at begrænse CO₂-udledningen, når der udvikles på selskabets ejendomsportefølje. Det handler om et fælles ansvar for på sigt at leve op til EU's klimamål om at være CO₂-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 ejendomes livscyklus, er der en løbende CO₂-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 CO₂-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 CO₂-udledning.

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, der har indgået 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 11 år.

Et andet fokuspunkt handler om arbejdsmiljø og sundhed. Selskabet har i den sammenhæng konstateret, at der ikke er anmeldt nogle arbejdsulykker i 2024, og at det gennemsnitlige antal sygedage pr. medarbejder i 2024 var 9 dage. Der lægges stor vægt på sundhed. Der er således kantineordning med fokus på sund og frisklavet 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 2024 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 2024.

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 derved 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.



BEPLANTNING **BOLIG** BÆREDYGTIGHED ESG

Ledelsens regnskabspåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2024 - 31. december 2024 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 6. marts 2025

Direktionen:

Maibritt Lindstrøm

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 2024 - 31. december 2024, 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. samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2024 31. december 2024 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 revisors 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 udar-

bejdelsen 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 brugerne 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:

- Identifierer 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 anvendte 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.

- Planlægger og udfører vi revisionen af årsregnskabet for at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis vedrørende de konsoliderede finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsenhederne som grundlag for at udforme en konklusion om årsregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og gennemgå det udførte revisionsarbejde. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

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 herudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til den relevante lovgivning.

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

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

Aarhus, den 6. marts 2025

Chris Middelhede
MNE 45823

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 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 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 erhvervelsestidspunktet 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 investerings-ejendomme".

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.

Selskabet er sambeskattet med alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disse skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

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.

Investerings ejendomme 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 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 ejendommenes 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.

RÆKKEHUS
ÆSTETIK
MILJØ
ARKITEKTUR
UDSIGT
REGNSKAB
UDENDØRS



Resultatopgørelse

1. januar – 31. december

NOTE	DKK	2024	2023
2	Bruttoresultat	10.836.933	10.450.212
3	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	906.813	-4.770.925
	Resultat før finansielle poster	11.743.746	5.679.288
4	Finansielle indtægter	11.485	3.259.156
5	Finansielle omkostninger	-9.214.129	-7.040.341
	Resultat før skat	2.541.102	1.898.103
6	Skat af årets resultat	-559.419	-417.801
	Årets resultat	1.981.683	1.480.302
	Resultatdisponering:		
	Det disponible beløb udgør:		
	Årets resultat	1.981.683	1.480.302
	Til disposition	1.981.683	1.480.302
	Foreslås af direktionen disponeret således:		
	Overført resultat	1.981.683	1.480.302
	Disponeret	1.981.683	1.480.302

Balance Aktiver

Pr. 31. december

NOTE	DKK	2024	2023
	Anlægsaktiver		
	Materielle anlægsaktiver		
7	Investeringsejendomme	248.855.825	246.719.164
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	17.892	33.228
	Materielle anlægsaktiver	248.873.717	246.752.392
	Anlægsaktiver i alt	248.873.717	246.752.392
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender hos lejere	90.906	116.858
	Andre tilgodehavender	2.105.851	933.861
	Periodeafgrænsningsposter	11.659	253.386
	Tilgodehavender	2.208.416	1.304.105
	Likvide beholdninger	1.802.005	3.843.086
	Omsætningsaktiver i alt	4.010.421	5.147.191
	Aktiver i alt	252.884.138	251.899.583

Balance Passiver

Pr. 31. december

NOTE	DKK	2024	2023
	Egenkapital		
8	Anpartskapital	61.000	61.000
	Overført resultat	48.009.760	46.028.077
	Egenkapital	48.070.760	46.089.077
	Hensatte forpligtelser		
	Hensættelser til udskudt skat	1.963.548	1.794.761
	Hensatte forpligtelser	1.963.548	1.794.761
	Gældsforpligtelser		
	Gæld til kreditinstitutter	153.110.091	154.931.336
	Deposita	3.951.277	3.999.153
9	Langfristede gældsforpligtelser	157.061.368	158.930.489
	Gæld til kreditinstitutter	1.912.178	1.911.280
	Modtagne forudbetalinger	1.681.244	1.881.845
	Gæld til tilknyttede selskaber	41.006.509	39.566.412
	Skyldig selskabskat	390.633	450.946
	Anden gæld	797.898	1.274.773
	Kortfristede gældsforpligtelser	45.788.462	45.085.256
	Gældsforpligtelser i alt	202.849.830	204.015.745
	Passiver i alt	252.884.138	251.899.583
10	Pantsætninger		
11	Eventualforpligtelser		

Egenkapitalopgørelse

DKK	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital pr. 1/1 2024	61.000	46.028.077	46.089.077
Overført i året	0	1.981.683	1.981.683
Egenkapital pr. 31/12 2024	61.000	48.009.760	48.070.760

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 DKK 23,5 mio. henholdsvis øge med DKK 29,0 mio. hvis diskonteringsfaktoren falder, jf. omtale heraf i note 7.

NOTE 2 ADM. OG ØVRIGE SELSKABSOMKOSTNINGER / DKK

2024

2023

Andre eksterne honorarer	27.822	27.681
Revision og regnskabsmæssig assistance	65.625	120.000
Juridisk og teknisk assistance	750	0
Øvrige selskabsomkostninger	52.949	100.998
	147.146	248.679

NOTE 3 DAGSVÆRDIREGULERING AF INVESTERINGSEJENDOMME / DKK

2024

2023

Regulering af investeringsejendomme til dagsværdi	906.813	-4.770.925
	906.813	-4.770.925

NOTE 4 FINANSIELLE INDTÆGTER / DKK

2024

2023

Andre renteindtægter, valutakursgevinster og lignende	11.485	3.259.156
	11.485	3.259.156

Selskabets noter

NOTE 5 FINANSIELLE OMKOSTNINGER / DKK	2024	2023
Renteomkostninger	-6.870.576	-4.958.630
Renteomkostninger tilknyttede selskaber	-2.343.553	-2.081.711
	-9.214.129	-7.040.341

NOTE 6 SKAT AF ÅRET RESULTAT / DKK	2024	2023
Beregnet selskabsskat	390.632	1.478.576
Ændring af afsat udskudt skat	168.787	-1.060.775
	559.419	417.801

NOTE 7 MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER / DKK	2024
Investeringsejendomme	
Kostpris primo	250.692.524
Årets tilgang	1.229.848
Saldo pr. 31. december	251.922.372
Dagsværdireguleringer	
Dagsværdiregulering primo	-3.973.360
Dagsværdiregulering i året	906.813
Dagsværdireguleringer ultimo	-3.066.547
Regnskabsmæssig værdi ultimo	248.855.825

Selskabets portefølje består af i alt seks ejendomme med samlet 10.246 m² beliggende på Trøjborg i Århus, Brædstrup, Funder Kirkeby samt i Horsens C.

Ved værdiansættelsen af selskabet er benyttet en diskonteringsfaktor mellem 6,25%-7,50% og et gennemsnit på 6,98%. En forøgelse af diskonteringsfaktoren med 0,5 procentpoint vil reducere dagsværdien af ejendommene med TDKK 23.513, og et fald i diskonteringsfaktoren med 0,5 procentpoint vil forøge dagsværdien af ejendommene med TDKK 28.997. Der er budgetteret med NOI på TDKK 11.549 samt en tomgangsprocent på 2. Der er i året ikke anvendt eksterne valuarer.

Selskabets noter

NOTE 8 ANPARTSKAPITAL

Anpartskapitalen består af 610 anparter a 100 kr.

NOTE 9 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER

Af den langfristede gæld forfalder DKK 128.380.630 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 248.856.

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.



EgnsINVEST
Danske Ejendomme

Vitus Berings Plads 5, 8700 Horsens
Tel. +45 7625 0141 · CVR-nr. 38 13 47 36
www.egnsinvest.dk · danskeejendomme@egnsinvest.dk