

Årsrapport 2023



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



Årsrapportens fotos

Collagerne i årsrapporten 2023 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	08
Ledelsens regnskabspåtegning	11
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	12
Anvendt regnskabspraksis	14
Resultatopgørelse	17
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.egnsinvest.dk/boligudlejning
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 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 2023 realiseret et resultat før skat på DKK 1,9 mio., hvoraf DKK -4,8 mio. stammer fra værdiregulering af ejendommene. Driftsresultatet (EBVAT) er dermed på DKK 6,7 mio. mod DKK 5,4 mio. sidste år. Resultatet anses for tilfredsstillende.

I starten af året blev EgnsINVEST Ring Søpark ApS og EgnsINVEST Danske Ejendomme ApS fusioneret (efter book-value metoden) med sidstnævnte som det fortsættende selskab. Fusionen blev gennemført af administrative grunde og for at opnå stordriftsfordele i forbindelse med overtagelsen af 30 rækkehuse

i Brædstrup og Funder Kirkeby. Værdien af ejendommene var på fusionstidspunktet DKK 51,5 mio.

EgnsINVEST Danske Ejendomme ApS har i 2023 været beskæftiget med at undersøge mulighederne og fastlægge rammerne for en større facaderenovering af en af selskabets ejendomme i Horsens. I efteråret sluttede licitationen, og siden er forhandlingerne med entreprisvinderen gået i gang. Forhandlingerne fortsætter i det nye år.

ESG er et andet projekt, der er startet op i 2023. Selskabet deltager i den forbindelse i projektet, "Bæredygtig omstilling", som bliver faciliteret af EjendomDanmark i samarbejde med Rambøll. EgnsINVEST Ejendomme Danmark ApS er foreløbig i gang med at identificere og indsamle data samt lægge rammen for arbejdet. Processen har identificeret, at selskabet allerede har mange gode tiltag i gang, der er positivt forbundet med ESG.

Selskabets tomgang var ved udgangen af året 1,18% mod 2,88% i 2022, hvilket er væsentlig bedre end gennemsnittet i region Midtjylland og i Aarhus isoleret set,

hvor tomgangen pr. oktober 2023 var henholdsvis 6,1% og 5,2%. Boligmarkedet i såvel Aarhus som Horsens kommune er præget af, at der er bygget meget nyt, hvilket har presset udlejningsmarkedet. I Aarhus har lejerabatter været blandt midlerne til at forsøge at løse udfordringerne med at finde lejere til de nye boliger og vende udviklingen. Dette har ikke været nødvendigt for EgnsINVEST Danske Ejendomme ApS. Selskabets ejendomme i Aarhus har attraktive beliggenheder tæt på universitetet og i nærheden af strand og skov. Boligudlejningsmarkedet i Horsens kommune er ligeledes præget af et overudbud af lejeboliger. Udviklingen forventes med tiden at vende, som følge af en positiv befolkningsudvikling. Siden 2010 er befolkningen vokset med over 15%. Også i Horsens har porteføljens ejendomme attraktive beliggenheder tæt på såvel offentlig transport som gågaderne i centrum og med grønne arealer i umiddelbar nærhed.

Når det er lykkedes at have en lav tomgang i et meget konkurrencepræget marked hænger det sammen med, at der er efterspørgsel efter boligtyperne og beliggenhe-



derne, som selskabet udbyder. En anden vigtig faktor er markedsføringsindsatsen, samt arbejdet med at fastholde og opbygge et godt omdømme på udlejningsmarkedet. Til dette arbejde er både digitale og fysiske kommunikationskanaler blevet anvendt. I 2023 har selskabet fået en ny hjemmeside, ligeledes er endnu et socialt medie taget i brug. Selskabet lægger vægt på at være tilgængelige, når lejerne henvender sig og forsøger altid at afklare forespørgsler hurtigt, ligesom der flere gange i løbet af året udarbejdes og sendes nyhedsbreve til lejerne med relevant information om nye tiltag på ejendommen samt selskabets aktiviteter.

2023 har været påvirket af de økonomiske konsekvenser, der følger af krigen i Ukraine. Afhængighed af russisk gas og den nødvendige omstilling til andre leverandører eller andre energikilder er den udløsende årsag til den høje inflation, som har præget økonomien i både 2022 og 2023 i Danmark og resten af EU. Som reaktion på inflationssudviklingen har den Europæiske Centralbank (ECB) hævet renten 10 gange i træk i 2023. Målet har været at bringe inflationen under kontrol og tilbage på et stabilt niveau på 2%. Den seneste rentestigning blev meldt ud den 14. september 2023, og siden har der ikke været flere pengepolitiske stramninger. De højere renter har reduceret efterspørgslen efter udlån og lagt en dæmper på den økonomiske aktivitet. Inflationen i EU har siden bevæget sig ned fra de høje niveauer på over 10%, som var aktuelt i efteråret 2022 til 3,4% i december 2023. I Danmark blev inflationen målt til 0,4% ved udgangen af året. Af ECBs seneste officielle udmelding fra den 14. december 2023 fremgår, at de ser tiden an og afventer de langvarige effekter på inflationsudviklingen, inden de foretager sig

yderligere. Danske Finanshuse som Nordea, Nykredit og Danske Bank har forventninger om, at renten i 2024 vil begynde at falde igen. På det økonomiske topmøde i Davos i januar gav ECBs direktør, Christine Lagarde ligeledes udtryk for, at det er sandsynligt med en rentenedsættelse til sommer. EgnsINVEST Danske Ejendomme ApS har i 2023 haft en mindre andel (ca. 14,5%) af kreditinstitutgælden placeret i lån med kort rentefastsættelse (Cibor6), hvorfor rentestigningerne har haft mindre indvirkning på den del af gælden, der er finansieret via kreditinstitutter. Rentestigningen herfra udgør således ca. 2,5%. Renterne af gæld til tilknyttede selskaber er steget med ca. 93%, hvilket skyldes den stigende lånerente. Der er foretaget en enkelt låneomlægning med henblik på nedskrivning af restgælden. Omlægningen har således resulteret i en kursgevinst på TDKK 3.253.

De afdæmpende økonomiske tiltag har afspejlet sig i byggebranchen i Danmark. Byggeomkostningerne til boliger er faldet for første gang i tre år. Faldet kan henføres til, at materialerne samlet set er blevet 0,9% billigere fra 2. til 3. kvartal 2023 efter konstante prisstigninger siden starten af 2021. Afdæmpning af aktiviteten i byggebranchen, kan også ses i omsætningen for nybyggeri, som var lavere i både 2. og 3. kvartal 2023 i forhold til året før. I 3. kvartal faldt opstarten af nye boligbyggerier med 39%, mens erhvervsbyggeriet faldt med ca. 25%. Dansk Industri Byggeri forudser i deres seneste prognose fra december 2023, at det lavere niveau vil fortsætte ind i 2024 og begrundet det med de højere renter samt den generelt større økonomiske usikkerhed. Også handlen med ejendomme er ramt af de høje renter. Ifølge data indsamlet af ledende erhvervsmæglere i Danmark er transaktionsvolumen i 2023 mere end halveret sammenlig-

net med 2022. I 2023 er der handlet ejendomme for i alt DKK 45 mia. mod knap DKK 100 mia. i 2022. Niveauet er det laveste siden 2014.

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 afregning af årsrapporten.

Den forventede udvikling

2023 er det første hele år, hvor rækkehusene i Brædstrup og Funder Kirkeby indgår i driften. Grundet ønsket om en større geografisk samling har selskabet besluttet at sætte de tre rækkehuse i Funder Kirkeby til salg, og det forventes, at disse bliver afhændet i løbet af 2024. I 2024 arbejdes der videre med facaderenoveringsprojektet. Der regnes på flere modeller for at gennemføre hele eller dele af projektet.

I det kommende regnskabsår vil selskabet fortsat have fokus på akquisition og på at udvikle ejendommene i porteføljen. Det forventes, at driftsresultatet (EBVAT) for det kommende år vil ligge i intervallet DKK 1,0 mio. og DKK 1,5 mio.

Efterfølgende begivenheder

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

ESG-forhold*

Der er i 2023 sat ekstra skub i arbejdet med klimadagsordenen og identificeringen af selskabets klimaafttryk, da flere medarbejdere hos EgnsinVEST Danske Ejendomme administrationselskab deltager i projektet "Bæredygtig omstilling i ejendomsbranchen". Projektet facilliteres af brancheforeningen EjendomDanmark i samarbejde med Rambøll.

Klima- og miljøforhold

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 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 derfor vil der i fremtiden også være fokus på både scope 2 og 3. Det handler 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 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. Ligeledes vælges energivenlige produkter, når ejendommene renoveres, og der er fokus på produktion og transport af disse produkter.

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 14,5 år.

Et andet fokuspunkt handler om arbejdsmiljø og sundhed. Selskabet har i den sammenhæng konstateret, at der ikke er anmeldt nogle arbejdsulykker i 2023, og at det gennemsnitlige antal sygedage pr. medarbejder i 2023 var på 9,2 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 2023 ikke registreret forsøg på hverken at modtage eller give bestikkelse eller returkommission.

Selskabet har udarbejdet interne regler med henblik på at følge hvid-



vaskloven og sikre, at intentionerne med loven bliver overholdt. Der er ikke registreret mistanke om hvidvask i 2023.

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 forretningsom-

råde 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.



Ledelsens regnskabspåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2023 - 31. december 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 5. marts 2024

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 2023 - 31. december 2023, 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 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 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 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 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 sam-

mensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning

gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

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

Aarhus, den 5. marts 2024

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.

Manglende sammenlignelighed

Fusionen mellem Egnsinvest Danmark Ejendomme ApS og Egnsinvest Ring Søpark ApS er behandlet efter book-value metoden. Sammenligningstillene er således ikke tilpasset, hvorved de ikke er direkte sammenlignelige.

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 balance-dagen.

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 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 anskaffelsessummen som forbedring. Omkostninger, der ikke tilføjer en investeringsejendom nye eller forbedrede egenska-

ber, 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 netto-realisationværdi.

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	2023	2022
2	Bruttoresultat	10.450.212	8.153.290
3	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-4.770.925	-14.441.216
	Resultat før finansielle poster	5.679.288	-6.287.926
4	Finansielle indtægter	3.259.156	33.744
5	Finansielle omkostninger	-7.040.341	-2.794.974
	Resultat før skat	1.898.103	-9.049.156
6	Skat af årets resultat	-417.801	2.013.982
	Årets resultat	1.480.302	-7.035.174
	Resultatdisponering: Det disponible beløb udgør:		
	Årets resultat	1.480.302	-7.035.174
	Til disposition	1.480.302	-7.035.174
	Foreslås af direktionen disponeret således:		
	Overført resultat	1.480.302	-7.035.174
	Disponeret	1.480.302	-7.035.174

Balance Aktiver

NOTE	DKK	2023	2022
	Anlægsaktiver		
	Materielle anlægsaktiver		
7	Investeringsejendomme	246.719.164	197.665.080
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	33.228	48.564
	Materielle anlægsaktiver	246.752.392	197.713.644
	Anlægsaktiver i alt	246.752.392	197.713.644
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender hos lejere	116.858	86.890
	Tilgodehavende hos tilknyttede selskaber	0	1.147.658
	Tilgodehavende selskabsskat	0	27.646
	Andre tilgodehavender	933.861	1.325.299
	Periodeafgrænsningsposter	253.386	6.434
	Tilgodehavender	1.304.105	2.593.927
	Likvide beholdninger	3.843.086	1.893.950
	Omsætningsaktiver i alt	5.147.191	4.487.877
	Aktiver i alt	251.899.583	202.201.521

Balance Passiver

NOTE	DKK	2023	2022
	Egenkapital		
8	Anpartskapital	60.000	60.000
	Overført resultat	46.029.077	32.943.519
	Egenkapital	46.089.077	33.003.519
	Hensatte forpligtelser		
	Hensættelser til udskudt skat	1.794.761	205.622
	Hensatte forpligtelser	1.794.761	205.622
	Gældsforpligtelser		
	Gæld til kreditinstitutter	154.931.336	126.258.635
	Deposita/partialobligationer	3.999.153	3.028.519
9	Langfristede gældsforpligtelser	158.930.489	129.287.154
	Gæld til kreditinstitutter	1.911.280	1.455.595
	Modtagne forudbetalinger	1.881.845	1.833.447
	Gæld til tilknyttede selskaber	39.566.412	35.594.461
	Skyldig selskabskat	450.946	0
	Anden gæld	1.274.773	821.723
	Kortfristede gældsforpligtelser	45.085.256	39.705.226
	Gældsforpligtelser i alt	204.015.745	168.992.380
	Passiver i alt	251.899.583	202.201.521
10	Pantsætninger		
11	Eventualforpligtelser		

Egenkapitalopgørelse

DKK	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital pr. 1/1 2023	60.000	32.943.519	33.003.519
Overført i året	0	1.480.302	1.480.302
Overkurs ved emission	1.000	11.604.255	11.605.255
Egenkapital pr. 31/12 2023	61.000	46.028.077	46.089.077

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 23,3 mio. kr. henholdsvis øge med 28,8 mio. kr. hvis diskonteringsfaktoren falder, jf. omtale heraf i note 7.

NOTE 2 ADM. OG ØVRIGE SELSKABSOMKOSTNINGER / DKK

	2023	2022
Andre eksterne honorarer	27.681	26.616
Revision og regnskabsmæssig assistance	120.000	43.438
Juridisk og teknisk assistance	0	46.250
Øvrige selskabsomkostninger	100.998	108.732
	248.679	225.036

NOTE 3 DAGSVÆRDIREGULERING AF INVESTERINGSEJENDOMME / DKK

	2023	2022
Regulering af investeringsejendomme til dagsværdi	-4.770.925	-14.441.216
	-4.770.925	-14.441.216

NOTE 4 FINANSIELLE INDTÆGTER / DKK

	2023	2022
Andre renteindtægter, valutakursgevinster og lignende	3.259.156	3.624
Renteindtægter tilknyttede selskaber	0	30.120
	3.259.156	33.744

Selskabets noter

NOTE 5 FINANSIELLE OMKOSTNINGER / DKK	2023	2022
Renteomkostninger	-4.958.630	-1.907.735
Renteomkostninger tilknyttede selskaber	-2.081.711	-887.239
	-7.040.341	-2.794.974

NOTE 6 SKAT AF ÅRET RESULTAT / DKK	2023	2022
Beregnet selskabsskat	1.478.576	-1.146.354
Ændring af afsat udskudt skat	-1.060.775	3.160.336
	417.801	2.013.982

NOTE 7 MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER / DKK	2023
Investeringsjendomme	
Kostpris primo	196.867.516
Årets tilgang	53.825.008
Saldo pr. 31. december	250.692.524
Dagsværdireguleringer	
Dagsværdiregulering primo	797.565
Dagsværdiregulering i året	-4.770.925
Dagsværdireguleringer ultimo	-3.973.360
Regnskabsmæssig værdi ultimo	246.719.164

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 6,89%. En forøgelse af diskonteringsfaktoren med 0,5 procentpoint vil reducere dagsværdien af ejendommene med TDKK 23.321, og et fald i diskonteringsfaktoren med 0,5 procentpoint vil forøge dagsværdien af ejendommene med TDKK 28.763. 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 144.915.076 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 246.719.

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
Danmark

CVR-nr.: 38 13 47 36

Tel. +45 7625 0141
www.egnsinvest.dk/boligudlejning
danskeejendomme@egnsinvest.dk