

## Årsrapport 2024



## Årsrapportens fotos

Billederne i årsrapporten viser udsnit af ejendomme, deres omgivelser og miljø i både Danmark og Berlin, fra de selskaber som EgnsinVEST Holding A/S leder og udvikler. Ligeledes er der billeder fra selskabets hovedsæde i Horsens. Fotoene er egen produktion.

# Indholdsfortegnelse



Selskabsoplysninger	04
Koncernoversigt	05
Resultatopgørelse koncern	05
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>07</b>
Ledelsens regnskabspåtegning	13
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	14
Anvendt regnskabspraksis	16
<b>Resultatopgørelse</b>	<b>21</b>
Balance	22
Egenkapitalopgørelse	23
Noter	24

# Selskabsoplysninger

## Navn og hjemsted

EgnsINVEST Holding A/S  
Vitus Berings Plads 5  
8700 Horsens

CVR-nr.: 33 59 32 87

www.egnsinvest.dk  
info@egnsinvest.dk  
Telefon: 76 25 01 46

## Bestyrelse

Vagn Hansen, formand  
Klaus Oberthanner Skjødt, næstformand  
Lars Blaabjerg Christensen  
Jan Ulsø Madsen

## Direktion

Maibritt Lindstrøm

## Revision

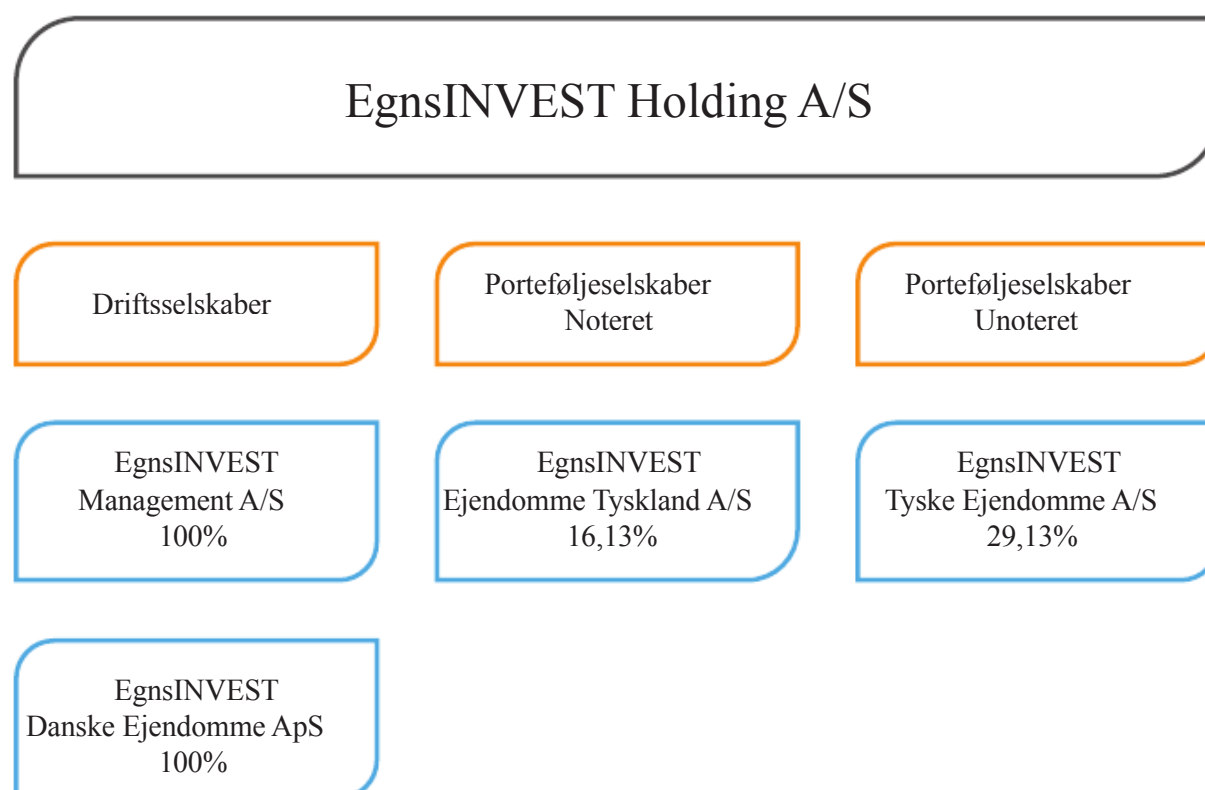
Deloitte  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
City Tower, Værkmestergade 2  
8000 Aarhus C

## Aktionærer

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

Sparekassen Danmark, Vrå  
Sparekassen Kronjylland, Randers  
Vestjysk Bank, Herning  
Sydjysk Sparekasse, Rødding  
Jyske Bank, Silkeborg

# Koncernoversigt



DKK*	2024	2023
Nettoomsætning	37.153.245	37.758.770
Andre eksterne omkostninger	-6.421.764	-6.735.934
Bruttofortjeneste	30.731.481	31.022.836
Personaleomkostninger	-17.807.226	-16.354.222
Af- og nedskrivninger	-454.967	-460.666
Resultat før □nansielle poster	12.469.288	14.207.948
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	16.529.488	-72.269.325
Værdireguleringer på investeringsejendomme	906.813	-4.770.925
Andre □nansielle indtægter	124.236	3.360.206
Andre □nansielle omkostninger	-6.938.961	-5.010.768
Resultat før skat	23.090.864	-64.482.864
Skat af årets resultat	-1.510.345	-1.755.262
Koncernresultat for året	21.580.519	-66.238.126

\*Der er alene udarbejdet moderselskabsregnskab. Der er således ikke udarbejdet koncernregnskab, hvorfor præsentationen af de konsoliderede tal er urevideret.



KOMPETENCE

EJERANDEL

NØGLETAL

FORRETNINGSOMRÅDE

LEDELSE

RESSOURCER

VURDERE

# Ledelsesberetning

## Selskabets hovedaktivitet

Selskabets formål er hovedsageligt at være moderselskab for virksomheder, der i eller uden for Danmark driver rådgivnings-, formidlings- og investeringsaktiviteter herunder drift og udvikling af ejendomsselskaber samt øvrig virksomhed, der forbindes hermed. Selskabet ejer tillige væsentlige aktieposter i ejendomsselskaber.

## Selskabets resultat

Årets resultat før skat udgør TDKK 21.137 mod TDKK -66.652 sidste år, hvilket betragtes som tilfredsstillende. Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på TDKK 385.961 og en egenkapital på TDKK 358.136.

Indre værdi pr. aktie er 27,13.

Der er ikke udarbejdet koncernregnskab. Datterselskabernes resultater vises som resultat af kapitalandele i årsrapporten for EgnsINVEST Holding A/S.

Der er ikke afsat udbytte i forbindelse med a□æggelse af årsrapporten.

## Kursudvikling EgnsINVEST Holding A/S

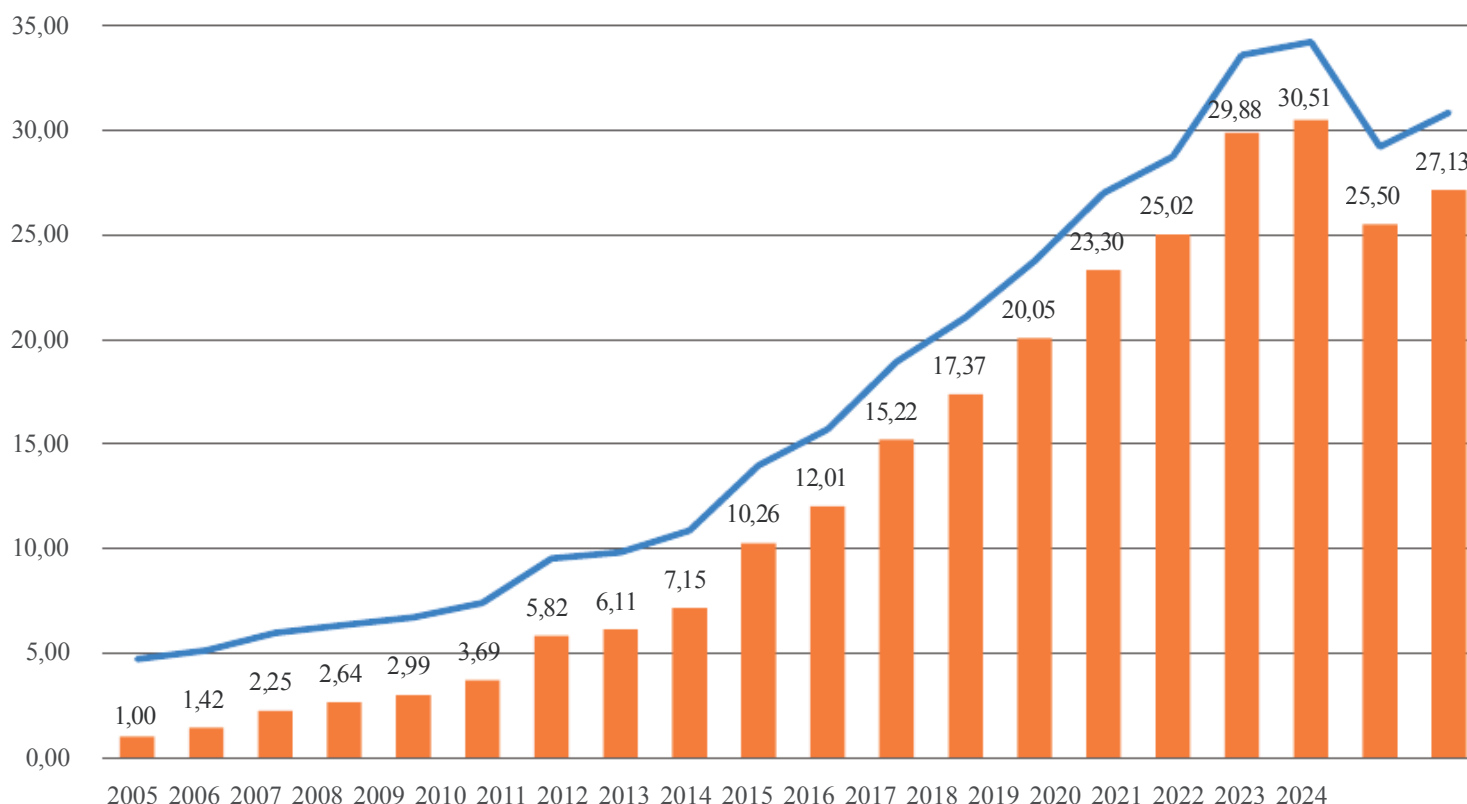
Kursen på aktien er siden 2005 steget med 2.613%. De meget tilfredsstillende resultater har EgnsINVEST opnået inden for forretningsområderne investeringsforeningsvirksomhed, strukturerede produkter, vindenergi med aktiviteter i Danmark, Sverige og Tyskland samt ejendomme i Tyskland og Danmark.

## Udvikling i selskabet og datterselskaberne

EgnsINVEST Holding A/S og dets datterselskaber beskæftiger sig med ledelse, udvikling og drift af ejendomsporteføljeselskaberne, EgnsINVEST Ejendomme Tyskland A/S og EgnsINVEST Tyske Ejendomme A/S. Begge ejendomselskaber ejer porteføljer af udlejningsejendomme, primært bolig-ejendomme med erhvervslejemål i stueetagen. Ejendommene er beliggende i Berlin og Potsdam, hvoraf de □este er placeret på centrale adresser inden for S-baneringen i Berlin. EgnsINVEST Holding A/S ejer aktieposter i begge selskaber.

Selskabet beskæftiger sig ligeledes med ledelse, drift og udvikling af danske udlejningsejendomme

Kursudvikling  
EgnsINVEST Holding aktien



# Ledelsesberetning

via det 100% ejede datterselskab EgnsinVEST Danske Ejendomme ApS. Ejendommene i selskabet er primært beliggende i Horsens og Aarhus.

I 2024 har ejendomsmarkedet i både Danmark og Tyskland været præget af de 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 rentesænkning kom i juni, og siden er renten blevet sænket yderligere tre gange, hver gang med 0,25%.

Trods rentesænkningerne har ejendomsmarkedet i Danmark og Berlin været præget af det relativt høje renteniveau, som har lagt en dæmper på markedet igennem store dele af 2024. Byggeaktiviteten har været lavere end i årene før inflationens krisen. I Danmark var aktiviteten særligt lav i 1. kvartal, men stabiliserede sig og steg lidt i 3. kvartal, især inden for erhvervsbyggeri. Samlet set er niveauet dog kun en smule højere end i 2023 og stadig lavere end i 2022. I Berlin kommer den lave byggeaktivitet særligt til udtryk ved, at antallet af byggetilladelser er faldet med over 35%, så der er udsigt til, at der bygges færre boliger i de kommende år. Det er tredje år i træk, aktiviteten inden for boligbyggeri falder. Niveauet for ejendomshandler er steget i 2024 i forhold til 2023, men niveauet er fortsat lavt sammenlignet med årene før krisen både i Danmark og Tyskland.

For at sikre en ansvarlig ledelse og effektiv drift og udvikling af porteføljeselskaberne og det danske ejendomsselskab har EgnsinVEST

oparbejdet specialviden og kompetencer inden for flere områder herunder blandt andet asset management, ejendomsadministration, bygge- samt lejelov i både Tyskland og Danmark.

Økonomistyring er en central funktion, hvor både den daglige drift og udviklingsprojekter håndteres med stor omhu og professionalisme. Der udarbejdes økonomiske nøgletal og sikres løbende afrapportering, hvilket giver aktionærer og andre interessenter overblik over selskabernes økonomiske status og udvikling. Derudover samarbejdes der med tyske og danske advokater og revisorer for at forblive opdateret med lovgivningen, især inden for IFRS (International Financial Reporting Standards), årsregnskabsloven, skat og moms.

Akkquisition er en af de ydelser, selskabet leverer til porteføljeselskaberne. Periodisk tilføjes nye ejendomme, mens andre afhændes for at styrke porteføljernes samlede værdi og udvikling. Med henblik på at fastholde gode forhandlingsvilkår har EgnsinVEST derfor fokus på at bevare en indgående markedsforståelse samt på at pleje og vedligeholde det netværk i både Berlin og Danmark, som er opbygget gennem næsten 20 år. Selskabet anvender især det indgående kendskab til ejendomsmarkedet i Berlin, når der sker lejeskifte i porteføljeselskabernes erhvervslejemål. Erhvervslejekontrakter løber ofte i mange år. Det giver derfor god mening at indgå i dialog med erhvervslejerne og bruge tid på at opbygge gode relationer, der kan bygges videre på, og som giver ro og stabilitet i ejendommene.

I 2024 er kompetencerne især kommet i spil på erhvervsudlejningsmarkedet. Der har både været fokus på at indgå nye lejekontrakter og genforhandle eksisterende. Begge dele på betydeligt højere lejerveauer end tidligere.

Forståelse af lovgivningen inden for ejendoms- og udlejningsmarkedet i både Tyskland og Danmark er afgørende for at sikre, at lejekontrakter overholder gældende regler. Derudover er det nødvendigt at kunne vurdere de økonomiske muligheder for lejestigninger ved renoveringer og træffe beslutninger på et veloplyst grundlag, før større byggeprojekter sættes i gang. EgnsinVESTs ekspertise på disse områder er en del af den service, der leveres til porteføljeselskaberne. Både i det danske ejendomsselskab og i de to porteføljeselskaber er der et konstant fokus på at minimere tomgang og øge indtjeningen ved lejestigninger.

Selskabets medarbejdere er tilstede i Berlin, da det vægtes højt at have et personligt kendskab til porteføljeselskabernes ejendomme. Ejendommene bliver løbende gennemgået fra kælder til loft med henblik på at vurdere deres tilstand og identificere potentielle renoveringsbehov og udviklingsmuligheder. De byggetekniske kompetencer, som EgnsinVEST leverer til porteføljeselskaberne, udnyttes til at planlægge de renoverings- og byggeprojekter, som besigtigelserne afdækker herunder at indhente tilbud og udvælge rådgivere og håndværkere med de rette forudsætninger til at udføre de planlagte opgaver. Udover at identificere, planlægge og igangsætte



renoverings- og andre byggeprojekter, bruges der ressourcer på opfølgning. Dette er nødvendigt både for at sikre, at projekterne udføres i overensstemmelse med de aftalte rammer og standarder, men også for at kunne fastholde og udbygge gode relationer til arkitekter og andre samarbejdspartnere på byggepladserne. Både i Danmark og Berlin er der stor mangel på håndværkere og byggetekniske rådgivere, så værdien af gode relationer og netværk er blevet større de seneste år. Den personlige tilstedeværelse har tillige bidraget til, at selskabet flere gange har identificeret uudnyttede kvadratmeter, som er

blevet bygget om til nye lejligheder og dermed har givet værdistigninger i porteføljeselskaberne.

EgnsINVEST leverer kommunikations- og marketing ydelser til porteføljeselskaberne, der har til formål at gøre potentielle lejere og virksomheder opmærksom på selskabernes lejemål.

Det ene porteføljeselskab, EgnsINVEST Ejendomme Tyskland A/S er noteret på First North og skal overholde oplysningsforpligtelserne, der følger af dette. Den ydelse leverer EgnsINVEST til selskabet og holder sig samtidig

AKTIEPOST  
RELATIONER  
DRIFT  
FINANSIERING  
KENDSKAB  
AKKVISITION  
TILSTEDEVÆRELSE



ajour med lovgivningen på området. Ligeledes prioriteres det at holde porteføljeselskabets aktionærer og andre interessenter velinformeret både om aktiviteter i selskabet og om ejendomsmarkedet i Berlin. Kommunikationen foregår gennem forskellige kanaler, herunder direct mail, sociale medier, nyhedsbreve, investormagasin og investormøder.

## Udviklingen i aktieposterne i de to porteføljeselskaber

Begge porteføljeselskaber har været negativt påvirket af de relativt høje renter i 2024. Ifølge de offentliggjorte foreløbige tal for det børsnoterede selskab, EgnsinVEST Ejendomme Tyskland A/S, har selskabet opnået et resultat før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) på DKK 12 mio. Værdireguleringerne udgør DKK 50 mio. af det samlede forventede resultat på DKK 62 mio. Det andet selskab, EgnsinVEST Tyske Ejendomme A/S forventes at have opnået et EBVAT på DKK 7,3 mio. Værdireguleringerne udgør her DKK 24,5 mio. af det samlede resultat på DKK 32,2 mio. Ejendomsværdistigningerne er fremkommet som følge af indsatsen på erhvervsudlejningsmarkedet og i et marked med uændrede afkastkrav. EgnsinVEST Holding A/S har aktiebesiddelser i begge selskaber. Resultatet i de to selskaber, som EgnsinVEST Holding A/S ejer aktieposter i har skabt en gevinst på DKK 16,5 mio.

## 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 bedømmelsen af årsregnskabet.

## Den forventede udvikling

Uden værdiregulering af porteføljeselskabernes ejendomme, forventes resultatet for 2025 at blive på et højere niveau end i 2024, idet der forventes managementydelse fra handelstransaktioner i porteføljeselskaberne. Resultatet før indtægter fra kapitalandele i associerede virksomheder og skat forventes i 2025 at ligge i intervallet DKK 12 mio. til DKK 15 mio. Dette kan dog påvirkes væsentligt af udviklingen i aktieposterne fra de to porteføljeselskaber samt af værdireguleringer fra de danske udlejningsejendomme.

## Efterfølgende begivenheder

Der må stadig forventes en vis usikkerhed vedrørende de geopolitiske forhold så som rente, inflation og energiforsyning. De beskrevne forhold vurderes ikke at have væsentlig indvirkning eller risiko på bedømmelsen af årsregnskabet, ligesom der ikke er indtruffet andre betydningsfulde hændelser efter balancedagen, som kan ændre på bedømmelsen.



**EgnsINVEST**

FORVENTNING  NETVÆRK  BALANCE  KAPITAL

# Ledelsens regnskabspåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2024 for EgnsinVEST Holding A/S.

Årsrapporten er aflagt i henhold til årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af

selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 6. marts 2025

## Direktionen:

Maibritt Lindstrøm

## Bestyrelsen:

Vagn Hansen  
formand

Klaus Oberthanner Skjødt  
næstformand

Lars Blaabjerg  
Christensen

Jan Ulsø Madsen

Til kapitalejerne i EgnsinVEST Holding A/S

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for EgnsinVEST Holding A/S for regnskabsåret 1. januar 2024 til 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 til 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 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 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:

- 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 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.

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

Aarhus, den 6. marts 2025

Chris Middelhede  
Statsautoriseret revisor  
MNE 45823

- 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.

# Anvendt regnskabspraksis

## Grundlag for udarbejdelse

Årsrapporten for Egnsinvest Holding A/S er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse-B-virksomheder med tilvalg fra klasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten udarbejdes, 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 udarbejdet i DKK.

### Koncernregnskab

Der er ikke udarbejdet koncernregnskab, idet koncernen er en lille koncern, jf. årsregnskabsloven § 110.

### Fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter transaktionsdagens kurs. Monetære aktiver og forpligtelser i fremmed valuta er omregnet til danske kroner efter balancedagens valutakurser.

Realiserede og urealiserede valutakursgevinster og -tab indgår i resultatopgørelsen under finansielle poster.

## Resultatopgørelsen

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager samt omkostninger til pensioner, social sikring mv. for selskabets medarbejdere.

### Andre eksterne omkostninger

I andre eksterne omkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til drift og administration af selskabet.

### Indtægter af kapitalandele fra tilknyttede selskaber

Disse omfatter den forholdsmæssige andel af resultatet efter skat og regulering af intern avance/tab samt fradrag/tillæg af afskrivning på henholdsvis positiv og negativ goodwill.

### Indtægter af kapitalandele i associerede selskaber

Disse omfatter den forholdsmæssige andel af resultatet efter skat og regulering af intern avance/tab samt fradrag/tillæg af afskrivning på henholdsvis positiv og negativ goodwill.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, som vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, deklarerede aktieudbytter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med andre danske koncernforbundne selskaber. Selskabsskatten fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende selskaber i forhold til disses

skattepligtige indkomst (fuld fordeling). Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationsselskabet.

## Balancen

### Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden), hvilket indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg eller fradrag af uafskrevet henholdsvis positiv og negativ goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

I resultatopgørelsen indregnes selskabets andel af virksomhedernes resultat efter eliminering af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab og med fradrag af afskrivning på goodwill.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender fra salg mv. måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

### Selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle, bortset fra midlertidige forskelle på ikke afskrivningsberettiget goodwill, mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

### Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet på balancedagen har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer.

### Andre gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, som i al væsentlighed svarer til dagsværdien.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter indtægter, der vedrører efterfølgende regnskabsår, herunder også badwill ved køb af kapitalandele. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Negativ goodwill indtægtsføres straks i resultatopgørelsen. Negativ goodwill opstået før 1. januar 2016, der modsvarer en forventet ugunstig udvikling, indregnes som en særskilt periodeafgrænsningspost og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at den ugunstige udvikling realiseres.

### Egenkapital

Udbytte, som foreslås udbetalt for regnskabsåret, præsenteres som en særskilt post under egenkapitalen.

### Beretningens koncerntal

Udover den nævnte regnskabspraksis for EgnsINVEST Holding A/S gælder følgende for koncernen:

Nettoomsætningen repræsenterer levering af serviceydelser og årets huslejeindtægter. Indtægter måles til

## Anvendt regnskabspraksis

dagsværdien af det modtagne eller tilgodehavende vederlag, og indregnes i takt med leveringen af ydelsen. Nettoomsætningen opgøres eksklusiv moms og med fradrag af rabatter.

Personaleomkostninger omfatter vederlag til bestyrelse, løn og gager samt omkostninger til pensioner, social sikring mv. for selskabernes medarbejdere.

Af- og nedskrivninger omfatter af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen med tillæg af evt. opskrivning og reduktion af eventuel scrapværdi, baseret på en vurdering af brugstider og scrapværdier, se nedenstående skema. Fortjeneste eller tab ved afhændelse af anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem nettoprovenuet ved afhændelse og den

regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Ledelsesberetningens koncerntal omfatter Egnsinvest Holding A/S (moderselskabet) og de selskaber, hvori moderselskabet direkte eller indirekte ejer mere end 50% af stemmeretten eller på anden måde har en bestemmende indflydelse (datterselskaber).

Ledelsesberetningens koncerntal udarbejdes på grundlag af regnskaber for moderselskabet og datterselskaberne ved sammenlægning af regnskabsposter med ensartet indhold og med efterfølgende eliminering af interne transaktioner samt interne aktiebesiddelser og mellemværender.

	Brugstid	Scrapværdi**
Software	1-3 år	0%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	1-5 år	0%-100%*
Edb	1-3 år	0%
Domicilejendom	50 år	20%

\* Kunst \*\* Scrapværdier revurderes løbende



ANSVAR  
RÅDGIVNING  
JURA  
RESSOURCER  
PROJEKTSTYRING  
VIDEN  
UDVIKLING



RESULTAT  ØKONOMISTYRING  AKTIVER  SERVICE

# Resultatopgørelse

1. januar – 31. december

NOTE	DKK	2024	2023
	Andre eksterne omkostninger	-127.460	-146.122
	Bruttofortjeneste	-127.460	-146.122
1	Personaleomkostninger	-330.000	-330.000
	Resultat før □nansielle poster	-457.460	-476.122
2	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	6.622.872	7.400.176
3	Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	16.529.488	-72.269.325
4	Andre □nansielle indtægter	54.598	146.236
5	Andre □nansielle omkostninger	-1.612.279	-1.453.395
	Resultat før skat	21.137.219	-66.652.430
6	Skat af årets resultat	443.300	414.304
	Årets resultat	21.580.519	-66.238.126
	Resultatdisponering:		
	Det disponible beløb udgør:		
	Årets resultat	21.580.519	-66.238.126
	Til disposition	21.580.519	-66.238.126
	Foreslås af direktionen disponeret således:		
	Overført resultat	-1.571.841	-990.325
	Nettoopskrivning efter indre værdis metode	23.152.360	-65.247.801
	Disponeret	21.580.519	-66.238.126

# Balance Aktiver

Pr. 31. december

NOTE	DKK	2024	2023
	Finansielle anlægsaktiver		
	Kapitalandele i tilknyttede selskaber	132.021.910	125.399.038
	Kapitalandele i associerede selskaber	253.291.300	236.761.812
7	Finansielle anlægsaktiver i alt	385.313.210	362.160.850
	Omsætningsaktiver		
	Andre tilgodehavender	1.125	375
	Tilgodehavender tilknyttede selskaber	1.201.340	867.841
	Tilgodehavende skat	535.788	577.782
	Tilgodehavender	1.738.253	1.445.998
	Likvide beholdninger	111.227	216.132
	Omsætningsaktiver i alt	1.849.480	1.662.130
	Aktiver i alt	387.162.690	363.822.980

# Balance Passiver

Pr. 31. december

NOTE	DKK	2024	2023
	Egenkapital		
	Aktiekapital	13.200.000	13.200.000
	Overført resultat	127.059.335	128.631.176
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	217.876.660	194.724.300
	Egenkapital i alt	358.135.995	336.555.476
	Gældsforpligtelser		
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.875	2.906
	Gæld tilknyttede selskaber	28.771.292	27.027.713
8	Skyldig skat	92.488	80.189
	Anden gæld	161.040	156.696
	Gældsforpligtelser i alt	29.026.695	27.267.504
	Passiver	387.162.690	363.822.980
9	Sikkerhedsstillelser over for dattervirksomheder og tilknyttede virksomheder		
10	Eventualforpligtelser		

## Egenkapitalopgørelse

DKK	Aktiekapital	Overført resultat	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	I alt
Egenkapital pr. 1/1 2024	13.200.000	128.631.176	194.724.300	336.555.476
Overført i året	0	-1.571.841	23.152.360	21.580.519
Egenkapital pr. 31/12 2024	13.200.000	127.059.335	217.876.660	358.135.995

# Selskabets noter

NOTE 1	PERSONALEOMKOSTNINGER / DKK	2024	2023
	Personaleomkostninger er opgjort således:		
	Lønninger og gager	-330.000	-330.000
	I alt	-330.000	-330.000
	Antal ansatte	0	0
NOTE 2	INDTÆGT AF KAPITALANDELE I TILKNYTTET VIRKSOMHEDER / DKK	2024	2023
	EgnsINVEST Management A/S	4.641.189	5.919.874
	EgnsINVEST Danske Ejendomme ApS	1.981.683	1.480.302
		6.622.872	7.400.176
NOTE 3	INDTÆGT AF KAPITALANDELE I ASSOCIEREDE VIRKSOMHEDER / DKK	2024	2023
	EgnsINVEST Ejendomme Tyskland A/S	8.453.172	-31.885.224
	EgnsINVEST Tyske Ejendomme A/S	8.076.316	-40.384.101
		16.529.488	-72.269.325

# Selskabets noter

NOTE 4 ANDRE FINANSIELLE INDTÆGTER / DKK	2024	2023
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	54.592	46.236
Renteindtægter kreditinstitutter	6	0
Gevinst fra køb af kapitalandele	0	100.000
	54.598	146.236

NOTE 5 ANDRE FINANSIELLE OMKOSTNINGER / DKK	2024	2023
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	-1.612.279	-1.453.395
	-1.612.279	-1.453.395

NOTE 6 SKAT AF ÅRETS RESULTAT / DKK	2024	2023
Modtaget skatterefusion sambeskattede selskaber	-414.304	-240.438
Beregnet selskabsskat, ekskl. □nansieringstillæg	443.300	414.304
Årets ændringer af udskudt skat	414.304	240.438
	443.300	414.304

# Selskabets noter

## NOTE 7 FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER / DKK

	EgnsINVEST Management A/S	EgnsINVEST Danske Ejendomme ApS	EgnsINVEST Tyske Ejendomme A/S	EgnsINVEST Ejendomme Tyskland A/S	Finansielle anlægs- aktiver i alt
Kostpris					
Saldo pr. 1/1 2024	55.758.155	21.418.644	48.238.745	42.021.004	167.436.548
Tilgang i årets løb	0	0	0	0	0
Kostpris pr. 31/12 2024	55.758.155	21.418.644	48.238.745	42.021.004	167.436.548
Reguleringer					
Saldo pr. 1/1 2024	23.551.805	24.670.434	99.047.996	47.454.067	194.724.302
Andel af årets resultat	4.641.189	1.981.683	8.076.316	8.453.172	23.152.360
Opskrivninger pr. 31/12 2024	28.192.994	26.652.117	107.124.312	55.907.239	217.876.662
Regnskabsmæssig værdi pr. 31/12 2024 sammen- sætter sig således:	83.951.149	48.070.761	155.363.057	97.928.243	385.313.210
Andel af indre værdi	83.951.149	48.070.761	155.363.057	97.928.243	385.313.210
Kategorisering	Tilknyttet	Tilknyttet	Associeret	Associeret	
Ejerandel:	100%	100%	29,13%	16,13%	

# Selskabets noter

## NOTE 8 SKYLDIG SKAT

Heraf udgør sambeskatningsbidrag TDKK 92.

## NOTE 9 SIKKERHEDSSTILLELSER OVER FOR DATTERVIRKSOMHEDER OG TILKNYTTETE VIRKSOMHEDER

Selskabet er selvskyldnerkautionist over for EgnsinVEST Management A/S' og EgnsinVEST Danske Ejendomme ApS' gæld til realkreditinstitut. Gælden udgør pr. 31. december 2024: TDKK 164.309.

## NOTE 10 EVENTUALFORPLIGTELSER

Selskabet er som administrationsselskab sambeskattet med øvrige danske tilknyttede virksomheder. Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af indkomstskatter, som forfalder til betaling 1. juli 2013 eller senere i sambeskatningskredsen og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

---

# Egns**INVEST**

Vitus Berings Plads 5, 8700 Horsens, Danmark  
Tel. +45 7625 0146 · CVR-nr. 33 59 32 87  
[www.egnsinvest.dk](http://www.egnsinvest.dk) · [info@egnsinvest.dk](mailto:info@egnsinvest.dk)