

**EegHolm Invest ApS**  
Vinkelgårdsvej 5, 6040 Egtved

CVR-nummer: 27691943

**Årsrapport**  
1. januar - 31. december 2017

(14. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den \_\_\_\_ / \_\_\_\_ 2018

\_\_\_\_\_  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

### Påtegninger

Ledespåtegning .....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab .....	4

### Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger .....	5
Hoved- og nøgletal .....	6

### Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017

Anvendt regnskabspraksis .....	7
Resultatopgørelse .....	10
Balance .....	11
Noter .....	13

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2017 for EegHolm Invest ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2017.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Egtved, den 4. juni 2018

### Direktion

Susan Eeg Risom

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til den daglige ledelse i EegHolm Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for EegHolm Invest ApS for perioden 1. januar - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Egtved, den 4. juni 2018

### Egtved Revisionskontor A/S

Registrerede revisorer FSR-danske revisorer  
CVR-nr.: 27910165

### Henning Holm

registreret revisor FSR  
MNE nr.: mne2506

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	EegHolm Invest ApS Vinkelgårdsvej 5 6040 Egtved
	Telefon: 75 55 02 11 Telefax: 75 55 02 61
	CVR-nr.: 27 69 19 43 Stiftet: 16. april 2004 Kommune: Vejle Regnskabsår: 1. januar - 31. december Kundenr.: 9
<b>Direktion</b>	Susan Eeg Risom
<b>Pengeinstitut</b>	Sydbank Kirketorvet 4 7100 Vejle
<b>Revisor</b>	Egtved Revisionskontor A/S Registrerede revisorer FSR-danske revisorer Aftensang 10, 1. 6040 Egtved
<b>Ejerforhold</b>	Henning Holm, Vinkelgårdsvej 5, 6040 Egtved Susan Eeg Risom, Vinkelgårdsvej 5, 6040 Egtved
<b>Hovedaktivitet</b>	Selskabets formål er at drive handel samt udlejning af fast ejendom.

**Hoved- og nøgletal**

	2013 kr. 1000	2014 kr. 1000	2015 kr. 1000	2016 kr. 1000	2017 kr. 1000
<b>HOVEDTAL</b>					
Lejeindtægter	515	549	605	595	600
Resultat af ordinær drift	36	299	234	278	269
Resultat af finansielle poster	-231	-227	-233	-173	-148
Årets resultat	-94	66	55	109	103
Balancesum	7.974	8.145	9.053	8.489	8.492
Egenkapital	2.343	2.409	2.465	2.573	2.676
Antal personer beskæftiget	1	1	1	1	1
<b>NØGLETAL i %</b>					
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-146	100	153	0	0
Bruttomargin	<b>38,4</b>	<b>39,7</b>	<b>16,7</b>	<b>49,7</b>	<b>47,5</b>
Overskudsgrad	<b>7,0</b>	<b>54,5</b>	<b>38,7</b>	<b>46,7</b>	<b>44,8</b>
Afkastningsgrad	<b>0,5</b>	<b>3,7</b>	<b>2,6</b>	<b>3,3</b>	<b>3,2</b>
Soliditetsgrad	<b>29,4</b>	<b>29,6</b>	<b>27,2</b>	<b>30,3</b>	<b>31,5</b>
Forrentning af egenkapital	<b>3,9-</b>	<b>2,8</b>	<b>2,3</b>	<b>4,3</b>	<b>3,9</b>

## Anvendt regnskabspraksis

---

### GENERELT

Årsregnskabet for EegHolm Invest ApS for 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

#### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

#### Investeringsjendommenes driftsomkostninger

Investeringsjendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

#### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens væsentligste aktivitet.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens væsentligste aktivitet.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

## BALANCEN

### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsjendommene divideret med investeringsjendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsjendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsjendommene.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Egenkapital**

#### **Udbytte**

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### **Hensatte forpligtelser**

#### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

**Resultatopgørelse 1. januar 2017 til 31. december 2017**


---

	2017	2016 kr. 1000
Lejeindtægter af investeringsejendomme	599.603	595
Investeringsejendommens driftsomkostninger	-315.599	-286
Andre eksterne omkostninger	0	-13
<b>Bruttoresultat</b>	<b>284.004</b>	<b>296</b>
Personaleomkostninger	0	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-16.220	-18
<b>Driftsresultat</b>	<b>267.784</b>	<b>278</b>
Andre finansielle indtægter	1.341	3
Andre finansielle omkostninger	-148.783	-176
<b>Ordinært resultat før skat</b>	<b>120.342</b>	<b>105</b>
Skat af årets resultat	-17.700	4
<b>Årets resultat</b>	<b>102.642</b>	<b>109</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	102.642	109
<b>Disponeret i alt</b>	<b>102.642</b>	<b>109</b>

**Balance pr. 31. december 2017, Aktiver**

	2017	2016 kr. 1000
Investeringsejendomme	8.400.000	8.400
Installationer	46.591	58
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>8.446.591</b>	<b>8.458</b>
<b>Anlægsaktiver</b>	<b>8.446.591</b>	<b>8.458</b>
Tilgodehavender fra udlejning af investeringsejendomme	0	10
<b>Tilgodehavender</b>	<b>0</b>	<b>10</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>46.719</b>	<b>21</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>	<b>46.719</b>	<b>31</b>
<b>Aktiver</b>	<b>8.493.310</b>	<b>8.489</b>

**Balance pr. 31. december 2017, Passiver**

	2017	2016 kr. 1000
Virksomhedskapital	125.000	125
Overført resultat	2.550.936	2.448
<b>Egenkapital</b>	<b>2.675.936</b>	<b>2.573</b>
Hensættelse til udskudt skat	371.600	354
<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>371.600</b>	<b>354</b>
Prioritetsgæld	3.391.589	3.583
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>3.391.589</b>	<b>3.583</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	192.600	191
Deposita	159.750	157
Leverandører af varer og tjenesteydelser	6.557	4
Gæld til associerede virksomheder	1.603.476	1.352
Anden gæld	33.625	20
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	58.177	255
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>2.054.185</b>	<b>1.979</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>	<b>5.445.774</b>	<b>5.562</b>
<b>Passiver</b>	<b>8.493.310</b>	<b>8.489</b>

- 2 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.
- 3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## Noter

---

	2017	2016 kr. 1000
<b>1 Antal personer beskæftiget</b>		
Antal personer beskæftiget i gennemsnit	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.</b>		
Ingen.		
<b>3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for alt mellemværende med Sydbank, samt for prioritetsgæld, er der stillet ulimiteret personlig kaution af selskabets hovedanpartshavere.		

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Susan Eeg Risom

---

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-701582716229  
Tidspunkt for underskrift: 05-06-2018 kl.: 10:06:00  
Underskrevet med NemID

## Henning Holm

---

Som Revisor NEM ID  
RID: 1110193742694  
Tidspunkt for underskrift: 05-06-2018 kl.: 10:10:43  
Underskrevet med NemID

## Susan Eeg Risom

---

Som Dirigent NEM ID  
PID: 9208-2002-2-701582716229  
Tidspunkt for underskrift: 05-06-2018 kl.: 10:12:18  
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: a38c6339JNWR11412609

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).