

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

CVR-nummer: 27691943

**Årsrapport**  
1. januar - 31. december 2019

(16. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den \_\_\_\_ / \_\_\_\_ 2020

\_\_\_\_\_  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

### Påtegninger

Ledelsespåtegning..... 3

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

### Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger..... 5

Hoved- og nøgletal..... 6

### Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019

Anvendt regnskabspraksis ..... 7

Resultatopgørelse ..... 11

Balance..... 12

Egenkapitalopgørelse..... 14

Noter ..... 15

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2019.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Egtved, den 30. juni 2020

### 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 2019 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 de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

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 30. juni 2020

### Egtved Revision 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
	Telefax: 75 55 02 61 E-mail: ser@egtved-revision.dk
	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 Revision 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**

	2015 kr. 1000	2016 kr. 1000	2017 kr. 1000	2018 kr. 1000	2019 kr. 1000
<b>HOVEDTAL</b>					
Lejeindtægter	605	595	600	584	650
Resultat af primær drift	234	278	269	209	335
Resultat af finansielle poster	-233	-173	-148	-136	-133
Årets resultat	55	109	103	66	166
Balancesum	9.053	8.489	8.492	8.451	8.449
Egenkapital	2.465	2.573	2.676	2.742	2.908
Antal personer beskæftiget	1	1	1	1	1
<b>NØGLETAL i %</b>					
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	153	0	0	0	0
Bruttomargin	<b>16,7</b>	<b>49,7</b>	<b>47,5</b>	<b>38,2</b>	<b>53,4</b>
Overskudsgrad	<b>38,7</b>	<b>46,7</b>	<b>44,8</b>	<b>35,8</b>	<b>51,5</b>
Afkastningsgrad	<b>2,6</b>	<b>3,3</b>	<b>3,2</b>	<b>2,5</b>	<b>4,0</b>
Soliditetsgrad	<b>27,2</b>	<b>30,3</b>	<b>31,5</b>	<b>32,4</b>	<b>34,4</b>
Forrentning af egenkapital	<b>2,3</b>	<b>4,3</b>	<b>3,9</b>	<b>2,4</b>	<b>5,9</b>

## Anvendt regnskabspraksis

---

### GENERELT

Årsregnskabet for EegHolm Invest ApS for 2019 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.

#### Investeringsejendommenes driftsomkostninger

Investeringsejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

#### Andre eksterne omkostninger

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

#### 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

## Anvendt regnskabspraksis

---

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

### Materielle anlægsaktiver

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 ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommenes 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, ejendommenes 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 investeringsejendommene divideret med investeringsejendommenes regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

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

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

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte



## Anvendt regnskabspraksis

---

produktionsomkostninger.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Installationer	4-10 år	0 %

### **Tilgodehavender**

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

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

### **Selskabsskat og udskudt skat**

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

### **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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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.

## Resultatopgørelse 1. januar 2019 til 31. december 2019

	2019	2018 kr. 1000
Lejeindtægter af investeringsejendomme	650.467	584
Investeringsejendommens driftsomkostninger	-290.135	-341
Andre eksterne omkostninger	-12.164	-20
<b>Bruttoresultat</b>	<b>348.168</b>	<b>223</b>
1 Personaleomkostninger	0	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-11.890	-14
<b>Driftsresultat</b>	<b>336.278</b>	<b>209</b>
Andre finansielle indtægter	6.907	8
Andre finansielle omkostninger	-140.601	-144
<b>Ordinært resultat før skat</b>	<b>202.584</b>	<b>73</b>
Skat af årets resultat	-36.162	-7
<b>Årets resultat</b>	<b>166.422</b>	<b>66</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	166.422	66
<b>Disponeret i alt</b>	<b>166.422</b>	<b>66</b>

**Balance pr. 31. december 2019, Aktiver**

	2019	2018 kr. 1000
Investeringsejendomme	8.400.000	8.400
Installationer	36.390	33
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>8.436.390</b>	<b>8.433</b>
<b>Anlægsaktiver</b>	<b>8.436.390</b>	<b>8.433</b>
Tilgodehavender fra udlejning af investeringsejendomme	13.245	18
<b>Tilgodehavender</b>	<b>13.245</b>	<b>18</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>	<b>13.245</b>	<b>18</b>
<b>Aktiver</b>	<b>8.449.635</b>	<b>8.451</b>

**Balance pr. 31. december 2019, Passiver**

	2019	2018 kr. 1000
Virksomhedskapital	125.000	125
Overført resultat	2.783.360	2.617
<b>Egenkapital</b>	<b>2.908.360</b>	<b>2.742</b>
Hensættelse til udskudt skat	369.600	377
<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>369.600</b>	<b>377</b>
Prioritetsgæld	3.000.846	3.198
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>3.000.846</b>	<b>3.198</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	196.500	194
Kreditinstitutter	24.812	121
Deposita	191.478	175
Leverandører af varer og tjenesteydelser	25.018	20
Gæld til associerede virksomheder	1.577.493	1.504
Selskabsskat	45.400	2
Anden gæld	38.586	53
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	71.542	65
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>2.170.829</b>	<b>2.134</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>	<b>5.171.675</b>	<b>5.332</b>
<b>Passiver</b>	<b>8.449.635</b>	<b>8.451</b>

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

## Egenkapitalopgørelse

	2019	2018 kr. 1000
Virksomhedskapital primo	125.000	125
<b>Virksomhedskapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>125</b>
Overført resultat, primo	2.616.938	2.551
Årets overførte overskud eller tab	166.422	66
<b>Overført resultat ultimo</b>	<b>2.783.360</b>	<b>2.617</b>
<b>Egenkapital</b>	<b>2.908.360</b>	<b>2.742</b>

## Noter

---

	2019	2018 kr. 1000
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Antal personer beskæftiget	<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: 06-07-2020 kl.: 16:56:34  
Underskrevet med NemID

## Henning Holm

---

Som Revisor NEM ID  
RID: 1110193742694  
Tidspunkt for underskrift: 06-07-2020 kl.: 16:59:34  
Underskrevet med NemID

## Susan Eeg Risom

---

Som Dirigent NEM ID  
PID: 9208-2002-2-701582716229  
Tidspunkt for underskrift: 07-07-2020 kl.: 09:45:46  
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: 517b0787zWP240076675

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).