

EegHolm Invest ApS
Vinkelgårdsvej 5, 6040 Egtved

CVR-nummer: 27691943

Årsrapport
1. januar - 31. december 2021

(18. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den ____ / ____ 2022

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 2021

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 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2021.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Egtved, den / 2022

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 2021 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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 / 2022

Egtved Revision A/S

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

Henning Holm

registreret revisor FSR
MNE nr.: mne2506

Selskabsoplysninger

| | |
|-----------------------|---|
| Selskabet | 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 |
| Direktion | Susan Eeg Risom |
| Pengeinstitut | Sydbank Kirketorvet 4 7100 Vejle |
| Revisor | Egtved Revision A/S Registrerede revisorer FSR-danske revisorer Aftensang 10, 1. 6040 Egtved |
| Ejerforhold | Henning Holm, Vinkelgårdsvej 5, 6040 Egtved Susan Eeg Risom, Vinkelgårdsvej 5, 6040 Egtved |
| Hovedaktivitet | Selskabets formål er at drive handel samt udlejning af fast ejendom. |

Hoved- og nøgletal

| | 2017 kr. 1000 | 2018 kr. 1000 | 2019 kr. 1000 | 2020 kr. 1000 | 2021 kr. 1000 |
|--|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| HOVEDTAL | | | | | |
| Lejeindtægter | 600 | 584 | 650 | 662 | 631 |
| Resultat af primær drift | 269 | 209 | 335 | 271 | 283 |
| Resultat af finansielle poster | -148 | -136 | -133 | -130 | -155 |
| Årets resultat | 103 | 66 | 166 | 118 | 72 |
| Balancesum | 8.492 | 8.451 | 8.449 | 8.493 | 7.116 |
| Egenkapital | 2.676 | 2.742 | 2.908 | 3.026 | 3.098 |
| NØGLETAL i % | | | | | |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | 0 | 0 | 0 | 0 | 8 |
| Bruttomargin | 47,5 | 38,2 | 53,4 | 42,3 | 45,0 |
| Overskudsgrad | 44,8 | 35,8 | 51,5 | 40,9 | 44,8 |
| Afkastningsgrad | 3,2 | 2,5 | 4,0 | 3,2 | 4,0 |
| Soliditetsgrad | 31,5 | 32,4 | 34,4 | 35,6 | 43,5 |
| Forrentning af egenkapital | 3,9 | 2,4 | 5,9 | 4,0 | 2,4 |

Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsregnskabet for EegHolm Invest ApS for 2021 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

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 finansiel 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

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 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 investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens 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.

Anvendt regnskabspraksis

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 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 nettorealiseringsværdi.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 proventuet 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 nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. januar 2021 til 31. december 2021

| | 2021 | 2020 kr. 1000 |
|---|----------------|------------------|
| Lejeindtægter af investeringsejendomme | 630.769 | 662 |
| Andre driftsindtægter | 117.032 | 3 |
| Investeringsejendommens driftsomkostninger | -462.943 | -381 |
| Andre eksterne omkostninger | 0 | -4 |
| Bruttoresultat | 284.858 | 280 |
| Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver | -8.640 | -9 |
| Resultat af drift før dagsværdireguleringer | 276.218 | 271 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | 7.500 | 0 |
| Driftsresultat | 283.718 | 271 |
| Andre finansielle indtægter | 3.915 | 7 |
| Andre finansielle omkostninger | -159.869 | -137 |
| Ordinært resultat før skat | 127.764 | 141 |
| Skat af årets resultat | -55.952 | -23 |
| Årets resultat | 71.812 | 118 |
| Forslag til resultatdisponering | | |
| Overført resultat | 71.812 | 118 |
| Disponeret i alt | 71.812 | 118 |

Balance pr. 31. december 2021, Aktiver

| | 2021 | 2020 kr. 1000 |
|--|------------------|------------------|
| Investeringsejendomme | 4.880.000 | 8.400 |
| Installationer | 26.554 | 49 |
| Materielle anlægsaktiver | 4.906.554 | 8.449 |
| Anlægsaktiver | 4.906.554 | 8.449 |
| Tilgodehavender fra udlejning af investeringsejendomme | 785 | 20 |
| Andre tilgodehavender | 515 | 1 |
| Periodeafgrænsningsposter | 0 | 7 |
| Tilgodehavender | 1.300 | 28 |
| Likvide beholdninger | 2.207.711 | 16 |
| Omsætningsaktiver | 2.209.011 | 44 |
| Aktiver | 7.115.565 | 8.493 |

Balance pr. 31. december 2021, Passiver

| | 2021 | 2020 kr. 1000 |
|--|------------------|------------------|
| Virksomhedskapital | 125.000 | 125 |
| Overført resultat | 2.972.745 | 2.901 |
| Egenkapital | 3.097.745 | 3.026 |
| Hensættelse til udskudt skat | 273.059 | 364 |
| Hensatte forpligtelser | 273.059 | 364 |
| Prioritetsgæld | 1.086.355 | 2.804 |
| 2 Langfristede gældsforpligtelser | 1.086.355 | 2.804 |
| Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser | 1.666.500 | 197 |
| Deposita | 94.128 | 157 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 77.404 | 34 |
| Gæld til associerede virksomheder | 657.672 | 1.733 |
| Selskabsskat | 140.168 | 30 |
| Anden gæld | 12.303 | 72 |
| Periodeafgrænsningsposter | 0 | 2 |
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse | 10.231 | 74 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | 2.658.406 | 2.299 |
| Gældsforpligtelser | 3.744.761 | 5.103 |
| Passiver | 7.115.565 | 8.493 |
| 3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv. | | |
| 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | |

Egenkapitalopgørelse

| | 2021 | 2020 kr. 1000 |
|----------------------------------|------------------|------------------|
| Virksomhedskapital primo | 125.000 | 125 |
| Virksomhedskapital ultimo | 125.000 | 125 |
| Overført resultat, primo | 2.900.933 | 2.783 |
| Årets resultat | 71.812 | 118 |
| Overført resultat ultimo | 2.972.745 | 2.901 |
| Egenkapital | 3.097.745 | 3.026 |

Noter

| | | | 2021 | 2020 kr. 1000 |
|---|-------------------------|-------------------------|-------------------------|------------------------|
| 1 Antal personer beskæftiget | | | | |
| Antal personer beskæftiget i gennemsnit | | | <u>1</u> | <u>1</u> |
| 2 Langfristede gældsforpligtelser | Gæld i alt primo | Gæld i alt ultimo | Kortfristet andel | Restgæld efter 5 år |
| Prioritetsgæld | <u>3.000.827</u> | <u>2.752.855</u> | <u>1.666.500</u> | <u>732.900</u> |
| | <u>3.000.827</u> | <u>2.752.855</u> | <u>1.666.500</u> | <u>732.900</u> |
| 3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv. | | | | |
| Ingen. | | | | |
| 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | | | |
| 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
På vegne af EegHolm Invest ApS
PID: 9208-2002-2-701582716229
Tidspunkt for underskrift: 28-06-2022 kl.: 15:11:39
Underskrevet med NemID

NEM ID

Henning Holm

Som Revisor
RID: 1110193742694
Tidspunkt for underskrift: 28-06-2022 kl.: 15:24:40
Underskrevet med NemID

NEM ID

Susan Eeg Risom

Som Dirigent
På vegne af EegHolm Invest ApS
PID: 9208-2002-2-701582716229
Tidspunkt for underskrift: 29-06-2022 kl.: 11:08:34
Underskrevet med NemID

NEM ID

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.

This document has esignatur Agreement-ID: 57be86JMsPU247920605