

# Årsrapport 2021



EIET 1 A/S

CVR. nr. 29 84 75 25





## Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	05
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>06</b>
Ledelsens regnskabspåtegning	09
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	10
Anvendt regnskabspraksis	12
<b>Resultatopgørelse</b>	<b>15</b>
Balance	16
Egenkapitalopgørelse	17
Noter	18



# Selskabsoplysninger

## Navn og hjemsted

EIET 1 A/S  
Vitus Berings Plads 5  
8700 Horsens

CVR-nr.: 29 84 75 25

[www.egnsinvest.dk](http://www.egnsinvest.dk)  
[info@egnsinvest.dk](mailto:info@egnsinvest.dk)  
Telefon: 76 25 01 46

## Regnskabsår

1. januar til 31. december

## Bestyrelse

Knud Lomborg, formand  
Ane-Lene Kjølby, næstformand  
Thorkild Steen Sørensen

## Direktion

Adm. direktør Thorkild Steen Sørensen

## Revision

Deloitte  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
City Tower, Værkmestergade 2  
8000 Aarhus C

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er direkte eller indirekte at investere i erhvervs- og boligejendomme i Tyskland ved køb, eje, udlejning og salg af sådanne ejendomme, samt virksomhed som efter bestyrelsens skøn er beslægtet hermed.

## Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets væsentligste aktiver består af ejendomme, der er målt til dagsværdi. Målingen er sket ved anvendelse af en DCF-model, der bygger på eksterne data vedrørende afkastkrav til beregning af diskonteringsfaktor samt ejendommenes budgetterede pengestrømme. Målingen understøttes stikprøvevist af mæglervurderinger foretaget af eksterne mæglere.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har genereret et overskud før skat på TDKK 6.626, hvilket anses som tilfredsstillende. Selskabets aktiver udgør TDKK 216.353 og egenkapitalen TDKK 86.854 ved årets slutning.

## 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 indflydelse på bedømmelse af årsregnskabet. Der er ikke afsat udbytte i forbindelse med aflæggelse af årsrapporten.

## Efterfølgende begivenheder

Der er ikke efter regnskabsårets udløb indtruffet forhold, som vurderes at have væsentlig indflydelse på selskabets finansielle stilling pr. 31 december 2021.







# Ledelsens regnskabspåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2021 for EIET 1 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 2021 samt af

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 24. marts 2022

Direktionen:

Thorkild Steen Sørensen

Bestyrelsen:

Knud Lomborg  
*formand*

Ane-Lene Kjølby  
*næstformand*

Thorkild Steen Sørensen

Til kapitalejerne i EIET 1 A/S

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for EIET 1 A/S for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021, 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 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 revisoreres 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 revision 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 indflydelse 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 revisionshandlingerne 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 revisionshandlingerne, 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.

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

Aarhus, den 24. marts 2022

Thomas Rosquist Andersen  
*statsautoriseret revisor*  
MNE 31482

## 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.

Alexander Brix Kronborg  
*statsautoriseret revisor*  
MNE 47804

# Anvendt regnskabspraksis

## Grundlag for udarbejdelse

Årsrapporten for EIET 1 A/S er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B virksomheder, med tilvalg af enkelte bestemmelser i regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Generelt om indregning

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 balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten for 2021 er aflagt i DKK.

### Fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter transaktionsdagens kurs.

Monetære aktiver og forpligtelser i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter balancedagens valutakurser.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttoresultat

Bruttoresultat indeholder nettoomsætning, driftsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter ved udlejning af ejendomme indgår i omsætningen. Omsætningen opgøres efter fradrag af moms, afgifter og rabatter. Lejeindtægter indregnes i den regnskabsperiode, som lejen vedrører.

Driftsomkostninger vedrører omkostninger afholdt i forbindelse med drift og vedligeholdelse af selskabets ejendomme.

I andre eksterne omkostninger indregnes omkostninger, der afholdes til ledelse og administration af selskabet, herunder omkostninger til ejendomsadministration.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme  
Investeringsejendomme værdireguleres til dagsværdi. De årlige værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Dagsværdiregulering af investeringsejendomme".

### 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.

Selskabet er sambeskattet med EgnsinVEST Ejendomme Tyskland A/S og øvrige danske koncernselskaber. 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

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver 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 anskaffessummen som forbedring. Omkostninger, der ikke tilføjer en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, udgiftsføres i resultatopgørelsen.

Igangværende byggeprojekter måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en DCF-model, der bygger på eksterne data vedrørende afkastkrav til beregning af diskonteringsfaktor, samt de enkelte ejendommens budgetterede pengestrømme. Stikprøvevis indhentes årligt eksterne vurderinger til test af de beregnede dagsværdier. Vurderingerne indhentes stikprøvevist fra såvel mæglere som valuarer. Eksterne mæglerevurderinger indhentes stikprøvevist for udvalgte ejendomme en gang årligt udelukkende med det formål at teste de beregnede dagsværdier. Derudover udvælges ejendomme til valuarvurderinger – således at alle ejendomme over et interval på to til tre år bliver vurderet af en valuar. Hvis der for eksempel søges om tillægsbelåning ved realkreditinstitut vurderes samtlige ejendomme af en valuar inden for det år, der ønskes tillægsbelåning. Der er indhentet valuarvurderinger af samtlige af selskabets ejendomme i sommeren 2021. Valuarvurderingerne anvendes primært til dokumentation af ejendommens dagsværdi over for realkreditinstitut og sekundært til at understøtte markedsudviklingen og selskabets beregnede dagsværdier.

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 nominal 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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalinger vedrørende omkostninger i efterfølgende regnskabsår.

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i efterfølgende regnskabsår.

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 resultat 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.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, som i al væsentlighed svarer til dagsværdi.



# Resultatopgørelse

NOTE	DKK	2021	2020
1	<b>Bruttoresultat</b>	<b>3.591.611</b>	<b>3.761.876</b>
2	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	5.648.507	-1.351.752
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>9.240.118</b>	<b>2.410.124</b>
	Finansielle indtægter	0	354
3	Finansielle omkostninger	-2.613.701	-2.228.147
	<b>Resultat før skat</b>	<b>6.626.417</b>	<b>182.331</b>
4	Skat af årets resultat	-1.066.024	-33.446
	<b>Årets resultat</b>	<b>5.560.393</b>	<b>148.885</b>
	<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Overført til næste år	5.560.393	148.885
	Foreslået udbytte	0	0
	<b>Årets resultat</b>	<b>5.560.393</b>	<b>148.885</b>

# Balance Aktiver

NOTE	DKK	2021	2020
	<b>Anlægsaktiver</b>		
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
5	Investeringsejendomme	215.623.841	191.065.731
	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>215.623.841</b>	<b>191.065.731</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>215.623.841</b>	<b>191.065.731</b>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Tilgodehavender hos lejere	70.462	17.941
	Andre tilgodehavender	22.550	38.766
	Periodeafgrænsningsposter	6.061	4.943
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>99.073</b>	<b>61.650</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>629.830</b>	<b>689.855</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>728.903</b>	<b>751.505</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>216.352.744</b>	<b>191.817.236</b>



## Balance Passiver

NOTE	DKK	2021	2020
	<b>Egenkapital</b>		
	Aktiekapital	20.000.000	20.000.000
	Overført resultat	66.853.965	61.293.572
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>86.853.965</b>	<b>81.293.572</b>
	<b>Hensatte forpligtelser</b>		
6	Hensættelser til udskudt skat	13.715.937	12.649.913
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>13.715.937</b>	<b>12.649.913</b>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
	Forudbetalinger og deposita	239.251	343.905
	Gæld til tilknyttede virksomheder	113.600.505	95.758.759
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.939.280	1.748.950
	Anden gæld	3.806	22.137
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>115.782.842</b>	<b>97.873.751</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>115.782.842</b>	<b>97.873.751</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>216.352.744</b>	<b>191.817.236</b>
7	<b>Sikkerhedsstillelser</b>		
8	<b>Eventualforpligtelser</b>		
9	<b>Ejerforhold</b>		
10	<b>Koncernforhold</b>		

## Egenkapitalopgørelse

DKK	Aktiekapital	Overført resultat	I alt
<b>Egenkapital pr. 1/1 2021</b>	<b>20.000.000</b>	<b>61.293.572</b>	<b>81.293.572</b>
Overført, jf. resultatdisponering	0	5.560.393	5.560.393
<b>Egenkapital pr. 31/12 2021</b>	<b>20.000.000</b>	<b>66.853.965</b>	<b>86.853.965</b>

# Selskabets noter

NOTE 1	ADM.- OG ØVRIGE SELSKABSOMKOSTNINGER	2021	2020
	Revision og regnskabsmæssig assistance	78.426	72.898
	Andre eksterne honorar	685.951	614.942
	Juridisk og teknisk assistance	57.641	7.563
	Porto/gebyr	17.687	15.891
	<b>Adm.- og øvrige selskabsomkostninger i alt</b>	<b>839.705</b>	<b>711.294</b>

Der er ingen fastansatte medarbejdere.

NOTE 2	DAGSVÆRDIREGULERING AF INVESTERINGSEJENDOMME	2021	2020
	Regulering af investeringsejendomme til dagsværdi	5.648.507	-1.351.752
	<b>Dagsværdiregulering i alt</b>	<b>5.648.507</b>	<b>-1.351.752</b>

NOTE 3	FINANSIELLE OMKOSTNINGER	2021	2020
	Renteomkostninger	-6.463	-4.813
	Renter til tilknyttede virksomheder	-2.607.238	-2.223.334
	<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>-2.613.701</b>	<b>-2.228.147</b>

NOTE 4	SKAT AF ÅRETS RESULTAT	2021	2020
	Årets ændring af afsat udskudt skat	-1.065.254	-35.331
	Regulering vedrørende tidligere år	-770	1.885
	<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>-1.066.024</b>	<b>-33.446</b>

# Selskabets noter

NOTE 5 MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER	2021	2020
<b>Investeringsejendomme</b>		
Saldo 1. januar	109.193.655	96.496.430
Årets tilgang	18.909.603	12.697.225
Årets afgang	0	0
<b>Saldo pr. 31. december</b>	<b>128.103.258</b>	<b>109.193.655</b>
<b>Værdireguleringer</b>		
Saldo 1. januar	81.872.076	83.223.828
Årets tilgang	5.648.507	-1.351.752
Årets afgang	0	0
<b>Saldo pr. 31. december</b>	<b>87.520.583</b>	<b>81.872.076</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>215.623.841</b>	<b>191.065.731</b>

Selskabets investeringsejendomme består af fire ejendomme beliggende i Berlin, som rummer 120 bolig- og ni erhvervslejemål. Disse har en samlet størrelse på i alt 8.140 m<sup>2</sup>, fordelt på hhv. 7.133 m<sup>2</sup> bolig og 1.007 m<sup>2</sup> erhverv. Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af DCF-modellen. Den gennemsnitlige diskonteringsfaktor for selskabets ejendomme udgør 4,28 % pr. 31. december 2021 (4,07 % pr. 31. december 2020). En forøgelse af diskonteringsfaktoren med i gennemsnit 0,5 procentpoint

vil reducere den samlede dagsværdi med DKK 31,6 mio.

Målingen understøttes stikprøvevist af mægler-vurdering foretaget af eksterne mæglere. Der indhentes endvidere stikprøvevist valuarvurdering til brug for kreditinstitutters vurdering af ejendomsværdierne. Mægler-vurderingen bruges aktivt til at understøtte DCF-dagsværdierne, mens valuarvurderingen bruges til at understøtte markedsudviklingen og dermed indirekte DCF-dagsværdierne.

NOTE 6 HENSÆTTELSE TIL UDSKUDT SKAT	2021	2020
Hensættelsen til udskudt skat specificeres således:		
Investeringsejendomme	19.795.780	18.563.565
Skatteunderskud	-6.079.843	-5.913.652
<b>Hensættelser til udskudt skat i alt</b>	<b>13.715.937</b>	<b>12.649.913</b>

## Selskabets noter

### NOTE 7 SIKKERHEDSSTILLELSER

Sikkerhedstillelse over for tilknyttede virksomheder i øvrigt:  
Til sikkerhed for moderselskabets gæld er deponeret  
ejerpantebrev på TDKK 90.890, der giver pant i selskabets  
ejendom.  
Den regnskabsmæssige værdi af den pantsatte ejendom  
udgør TDKK 215.624 pr. 31. december 2021.

### NOTE 8 EVENTUALFORPLIGTELSER

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med  
EgnsINVEST Ejendomme Tyskland A/S som administrations-  
selskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskat-  
telovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for  
indkomstsatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra  
og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til  
at indeholde kildekat på renter, royalties og udbytter for  
de sambeskattede selskaber.

### NOTE 9 EJERFORHOLD

Selskabet har registreret følgende aktionærer med mere  
end 5 % af virksomhedskapitalens stemmerettigheder  
eller pålydende værdi:  
EgnsINVEST Ejendomme Tyskland A/S, Horsens  
EgnsINVEST Tyske Ejendomme A/S, Horsens

### NOTE 10 KONCERNFORHOLD

Navn og hjemsted for modervirksomhed, der udarbejder  
koncernregnskab for den mindste koncern:

EgnsINVEST Ejendomme Tyskland A/S, Horsens  
CVR-nr.: 30 55 77 51

### Årsrapportens fotos

Berlins erhvervsliv har udviklet sig positivt de seneste mange år, hvilket har tiltrukket ny indbyggere og skabt væksten på ejendomsmarkedet. Selskabet har udvalgt forskellige virksomheder med aktiviteter i Berlin og fotograferet deres kontor og produktionsfaciliteter. Billederne er brugt som illustration i selskabets årsrapport.

Fotoene er overvejende egen produktion.



EgnsINVEST  
EjendommeTyskland

Vitus Berings Plads 5  
8700 Horsens  
Danmark

CVR-nr.: 29 84 75 25

Tel. +45 7625 0146  
[www.ejdtyskland.dk](http://www.ejdtyskland.dk)  
[info@ejdtyskland.dk](mailto:info@ejdtyskland.dk)