

## **Egsgaard Invest ApS**

Åhavevej 56  
7200 Grindsted  
CVR-nr. 31935938

## **Årsrapport 2016**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 06.07.2017

### **Dirigent**

---

Navn: Iver Egsgaard

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2016	6
Balance pr. 31.12.2016	7
Egenkapitalopgørelse for 2016	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	14

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

Egsgaard Invest ApS  
Åhavevej 56  
7200 Grindsted

CVR-nr.: 31935938

Stiftet: 12.01.2009

Hjemsted: Registreret i Billund

Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

### Direktion

Iver Egsgaard, direktør

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Dokken 8  
Postbox 200  
6701 Esbjerg

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 for Egsgaard Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Grindsted, den 06.07.2017

### Direktion

Iver Egsgaard  
direktør

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Egsgaard Invest ApS

#### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Egsgaard Invest ApS for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### 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.

#### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

#### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Den uafhængige revisors erklæringer

### 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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Esbjerg, den 06.07.2017

### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Jannick Kjersgaard

statsautoriseret revisor

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består af udlejning af fast ejendom.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat, et overskud på 2 t.kr., er tilfredsstillende, idet selskabet som forventet har realiseret en besparelse på driftsudgifterne, således der nu er balance i driften.

### Begivenheder efter balancedagen

Selskabet har efter regnskabsårets udløb indgået en aftale med selskabets pengeinstitut om fortsat finansiering af selskabets drift. Det er derfor ledelsens opfattelse, at der er tilstrækkelig likviditet til rådighed til den fortsatte drift, og som følge af de ændrede vilkår vil selskabets resultat ligeledes blive forbedret, og det forventes derfor, at egenkapitalen på sigt kan reetableres gennem ordinær drift.

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt yderligere forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse for 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>789.584</b>	<b>691.391</b>
Af- og nedskrivninger	2	(240.087)	(240.087)
<b>Driftsresultat</b>		<b>549.497</b>	<b>451.304</b>
Andre finansielle indtægter	3	48.108	23.120
Andre finansielle omkostninger	4	(595.385)	(635.439)
<b>Årets resultat</b>		<b>2.220</b>	<b>(161.015)</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		2.220	(161.015)
		<b>2.220</b>	<b>(161.015)</b>

**Balance pr. 31.12.2016**

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Grunde og bygninger		11.708.137	11.897.764
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<u>11.708.137</u>	<u>11.897.764</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u>11.708.137</u>	<u>11.897.764</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		401.349	473.233
Andre tilgodehavender		92.500	0
Periodeafgrænsningsposter		6.576	4.962
<b>Tilgodehavender</b>		<u>500.425</u>	<u>478.195</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u>500.425</u>	<u>478.195</u>
<b>Aktiver</b>		<u>12.208.562</u>	<u>12.375.959</u>

## Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 kr.</u>
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		(1.348.890)	(1.504.374)
<b>Egenkapital</b>		<b>(1.223.890)</b>	<b>(1.379.374)</b>
Gæld til realkreditinstitutter		8.024.985	8.047.008
Bankgæld		3.980.907	4.559.913
Anden gæld	6	484.527	637.791
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>7</b>	<b>12.490.419</b>	<b>13.244.712</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	392.000	160.000
Bankgæld		304.764	255.607
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		82.879	0
Anden gæld	8	162.390	95.014
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>942.033</b>	<b>510.621</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>13.432.452</b>	<b>13.755.333</b>
<b>Passiver</b>		<b>12.208.562</b>	<b>12.375.959</b>
Going concern	1		
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

## Egenkapitaloppgørelse for 2016

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	125.000	(1.504.374)	(1.379.374)
Værdireguleringer	0	153.264	153.264
Årets resultat	0	2.220	2.220
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>(1.348.890)</b>	<b>(1.223.890)</b>

## Noter

### 1. Going concern

Selskabet har efter regnskabsårets udløb indgået en aftale med selskabets pengeinstitut om fortsat finansiering af selskabets drift. Det er derfor ledelsens opfattelse, at der er tilstrækkelig likviditet til rådighed til den fortsatte drift, og som følge af de ændrede vilkår vil selskabets resultat ligeledes blive forbedret, og det forventes derfor, at egenkapitalen på sigt kan reetableres gennem ordinær drift.

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>2. Af- og nedskrivninger</b>		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	240.087	240.087
	<b>240.087</b>	<b>240.087</b>

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>3. Andre finansielle indtægter</b>		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	22.962	23.120
Valutakursreguleringer	25.146	0
	<b>48.108</b>	<b>23.120</b>

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>4. Andre finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger i øvrigt	595.332	610.966
Valutakursreguleringer	53	24.473
	<b>595.385</b>	<b>635.439</b>

## Noter

	<b>Grunde og bygninger</b>	<b>Andre anlæg, drifts-materiel og inventar</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>5. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo	13.504.329	119.408
Tilgange	50.460	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>13.554.789</b>	<b>119.408</b>
Af- og nedskrivninger primo	(1.606.565)	(119.408)
Årets afskrivninger	(240.087)	0
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(1.846.652)</b>	<b>(119.408)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>11.708.137</b>	<b>0</b>
	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>6. Anden gæld</b>		
Afledte finansielle instrumenter	484.527	637.791
	<b>484.527</b>	<b>637.791</b>

Anden gæld omfatter markedsværdien af finansielle kontrakter (renteswaps) pr. 31.12.2016 til sikring af gæld til realkreditinstitutter. De finansielle kontrakter er indgået i EUR med en hovedstol på 1.080 t.EUR, hvoraf der først skal afdrages fra 2019.

	<b>Forfald inden for 12 måneder</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder</b>	<b>Forfald efter 12 måneder</b>	<b>Restgæld efter 5 år</b>
	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>kr.</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>7. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	0	0	8.024.985	6.258.104
Bankgæld	392.000	160.000	3.980.907	2.412.907
Anden gæld	0	0	484.527	0
	<b>392.000</b>	<b>160.000</b>	<b>12.490.419</b>	<b>8.671.011</b>

## Noter

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>8. Anden gæld</b>		
Moms og afgifter	85.865	81.564
Andre skyldige omkostninger	76.525	13.450
	<b>162.390</b>	<b>95.014</b>

### 9. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Iver Egsgaard Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

### 10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Pantet omfatter herudover de produktionsanlæg og maskiner, der hører til ejendommen.

Til sikkerhed for bankgæld i Egsgaard Invest ApS, Meny Sdr. Omme ApS og Iver Egsgaard Holding ApS er deponeret ejerpantebrev nom. 4.500 t.kr. i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 11.708 t.kr.

Til sikkerhed for realkredit er stillet tabsgaranti overfor DLR, 707 t. EUR.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt 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 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.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Afledte finansielle instrumenter indregnes under henholdsvis andre tilgodehavender og anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i værdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige transaktioner, indregnes direkte på egenkapitalen. Når de sikrede transaktioner realiseres, indregnes de akkumulerede ændringer som en del af kostprisen for de pågældende regnskabsposter.

## Anvendt regnskabspraksis

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for at blive behandlet som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen som finansielle poster.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

#### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

#### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

#### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta mv.

#### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, herunder rentekomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser mv.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

## Anvendt regnskabspraksis

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

### Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.