



Tlf.: 75 18 16 66  
esbjerg@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Bavnehøjvej 6  
DK-6700 Esbjerg  
CVR-nr. 20 22 26 70

**EGSGAARD INVEST APS**  
**FUNDERSVEJ 6M ST. MF., 7100 VEJLE**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 30. juni 2022

---

Iver Egsgaard

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Egsgaard Invest ApS Fundersvej 6M st. mf. 7100 Vejle
	CVR-nr.: 31 93 59 38 Stiftet: 12. januar 2009 Kommune: Billund Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Iver Egsgaard
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Bavnehøjvej 6 6700 Esbjerg
<b>Pengeinstitut</b>	Vestjysk bank Byens Plads 11 7190 Billund

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Egsgaard Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Grindsted, den 30. juni 2022

Direktion:

---

Iver Egsgaard

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

### *Til kapitalejeren i Egsgaard Invest ApS*

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Egsgaard Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det 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 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

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. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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 bevis 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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.

#### **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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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 30. juni 2022

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Dorte Larsen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne26694

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er at udleje fast ejendom.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2021 kr.	2020 tkr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>777.598</b>	<b>799</b>
Af- og nedskrivninger.....		-244.816	-241
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>532.782</b>	<b>558</b>
Andre finansielle indtægter.....	1	3.012	1
Andre finansielle omkostninger.....	2	-393.053	-291
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>142.741</b>	<b>268</b>
Skat af årets resultat.....		0	0
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>142.741</b>	<b>268</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		142.741	268
<b>I ALT</b> .....		<b>142.741</b>	<b>268</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2021 kr.	2020 tkr.
Grunde og bygninger.....		10.502.657	10.748
Materielle anlægsaktiver.....	3	10.502.657	10.748
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>10.502.657</b>	<b>10.748</b>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		28.414	27
Andre tilgodehavender.....		92.500	93
Tilgodehavender.....		120.914	120
Likvide beholdninger.....		280.638	282
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>401.552</b>	<b>402</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>10.904.209</b>	<b>11.150</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		125.000	125
Bevægelser i dagsværdireserver.....		0	49
Overført overskud.....		-102.778	-418
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>22.222</b>	<b>-244</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		8.212.000	7.990
Banklån.....		1.971.324	2.265
Afledte finansielle instrumenter.....	4	229.676	353
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	10.413.000	10.608
Prioritetsgæld.....		0	127
Gæld til pengeinstitutter.....		275.000	252
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		13.450	13
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		66.217	64
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		2.523	2
Anden gæld.....		111.797	328
Kortfristede gældsforpligtelser.....		468.987	786
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>10.881.987</b>	<b>11.394</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>10.904.209</b>	<b>11.150</b>
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Forhold vedrørende fortsat drift	8		
Medarbejderforhold	9		

**EGENKAPITALOPGØRELSE**

	Selskabs- kapital	Bevægelser i dagsværdireser- ver	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2021.....	125.000	0	-368.536	-243.536
Forslag til resultatdisponering.....			142.741	142.741
<b>Bevæg. dagsværdireserver</b>				
Årets værdiregulering.....		123.017		123.017
Tilladt udligning.....		-123.017	123.017	0
<b>Egenkapital 31. december 2021.....</b>	<b>125.000</b>	<b>0</b>	<b>-102.778</b>	<b>22.222</b>

## NOTER

	2021 kr.	2020 tkr.	Note
<b>Andre finansielle indtægter</b>			
Finansielle indtægter i øvrigt.....	3.012	1	1
	<b>3.012</b>	<b>1</b>	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	2.547	2	2
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	390.506	289	
	<b>393.053</b>	<b>291</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			3
		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. januar 2021.....		13.558.509	
<b>Kostpris 31. december 2021.....</b>		<b>13.558.509</b>	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2021.....		2.811.036	
Årets afskrivninger .....		244.816	
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2021.....</b>		<b>3.055.852</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021.....</b>		<b>10.502.657</b>	
<b>Afledte finansielle instrumenter</b>			4
<p>Selskabet har valgt at henføre en renteswap til regnskabsmæssig sikring af fremtidige pengestrømme på prioritetsgælden. Renteswappen er indgået med selskabets sædvanlige bankforbindelse og har sikret en fast rente på 1,99 % på det variabelt forrentede lån. Renteswappen er indgået med en hovedstol på 4 mio. kr. og har en løbetid på 3 år tilsvarende lånets løbetid.</p> <p>Dagsværdien på aftaler om renteswaps er beregnet med udgangspunkt i en tilbagediskontering af de skønnede fremtidige rentebetalinger, tilbagediskonteret på basis af en rentekurve for den underliggende variable rente i renteswappen.</p> <p>Sikringsinstrumenterne påvirker balance og egenkapitalopgørelse således:</p>			
		Renteswaps	
Dagsværdi 31. december 2021:			
Forpligtelser.....		229.676	
		<b>229.676</b>	
Årets værdiregulering i egenkapitalen.....		123.016	

## NOTER

					Note
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					<b>5</b>
	31/12 2021	Afdrag	Restgæld	31/12 2020	
	gæld i alt	næste år	efter 5 år	gæld i alt	
Gæld til realkreditinstitutter.....	8.212.000	0	5.960.922	8.117.000	
Banklån.....	2.246.324	275.000	1.250.000	2.516.771	
Afledte finansielle instrumenter.....	229.676	0	0	352.692	
	<b>10.688.000</b>	<b>275.000</b>	<b>7.210.922</b>	<b>10.986.463</b>	
 <b>Eventualposter mv.</b>					 <b>6</b>
<b>Hæftelse i sambeskatningen</b>					
Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatte såsom udbytteskat mv.					
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Iver Egsgaard Holding ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.					
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>					 <b>7</b>
Til sikkerhed for prioritetsgæld på 8.212 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør 10.503 t.kr.					
Til sikkerhed for bankgæld på 2.246 tkr. i selskabet og på 853 tkr. i søsterselskabet Meny Sdr. Omme ApS, har virksomheden deponeret ejerpantebrev på nominelt 4.500 tkr. Virksomhedspantet omfatter grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør 10.503 t.kr.					
<b>Kautionsforpligtelser:</b>					
Egsgaard Invest ApS kautionerer for ethvert mellemværende Iver Egsgaard Holding ApS har med Den Jyske Sparekasse.					
Egsgaard Invest ApS kautionerer for ethvert mellemværende Meny Sdr. Omme ApS har med Den Jyske Sparekasse.					
 <b>Forhold vedrørende fortsat drift</b>					 <b>8</b>
Selskabet har i 2017 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 er selskabets resultat ligeledes blevet forbedret, og det forventes derfor, at egenkapitalen på sigt kan reetableres gennem ordinær drift.					
			<b>2021</b>	<b>2020</b>	
<b>Medarbejderforhold</b>					<b>9</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:			1	1	

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Egsgaard Invest ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

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

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

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.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	50 år	83 %
Andre investeringsaktiver.....	5 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved salg 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 andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgpris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Tilgodehavender

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

### Skyldig skat 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 acontoskatte.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. 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.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.