

2016

ÅRSRAPPORT

EgnsINVEST Holding A/S CVR. NR. 33 59 32 87



Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
d. 11. maj 2017, Vitus Berings Plads 5, 8700 Horsens.

Dirigent Esben Kjær

Årsrapportens fotos

Motiverne i årsrapporten viser bygningsdetaljer fra selskabets domicil på Vitus Berings Plads i Horsens. Alle fotos er egen produktion.

EgnsINVESTs domicil er en funkisbygning fra 1939, som selskabet overtog i 2002. Efter overtagelsen er ejendommen blevet moderniseret og de arkitektoniske funkistræk fundet frem igen. Det har givet en arbejdsplads med et godt lysindfald, et rart indeklima og en behagelig atmosfære.





INDHOLDSFORTEGNELSE

04	Selskabsoplysninger
05	Ledelsens regnskabspåtegning
06	Den uafhængige revisors revisionspåtegning
09	Ledelsesberetning
14	Anvendt regnskabspraksis
19	Resultatopgørelse
20	Balance
21	Egenkapitalopgørelse
23	Noter

SELSKABSOPLYSNINGER

Navn og hjemsted

EgnsINVEST Holding A/S
Vitus Berings Plads 5
8700 Horsens

CVR-nr.: 33 59 32 87

www.egnsinvest.dk
info@egnsinvest.dk

Telefon: 76 25 01 46
Fax: 76 25 01 50

Bestyrelse

Vagn Hansen, formand
Klaus Oberthanner Skjødt, næstformand
Lars Blaabjerg Christensen
Per Asbjørn Sønderup

Direktion

Thorkild Steen Sørensen

Revision

Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
City Tower, Værkmestergade 2
8000 Aarhus C

Aktionærer

med mere end 5% af aktiekapitalen
eller 5% af stemmerne:

Sparekassen Vendsyssel, Vrå
Sparekassen Kronjylland, Randers
Den Jyske Sparekasse, Grindsted



LEDELSENS REGNSKABSPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2016 for EgnslNVEST Holding 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 2016 samt af

resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 3. marts 2017

Direktionen:

Thorkild Steen Sørensen

Bestyrelsen:

Vagn Hansen
formand

Klaus Oberthanner Skjødt
næstformand

Lars Blaabjerg Christensen

Per Asbjørn Sønderup

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i EgnsINVEST Holding A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Egns-INVEST Holding A/S for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016, 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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 revisionshandlinger 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 revisionshandlinger, 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.

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.

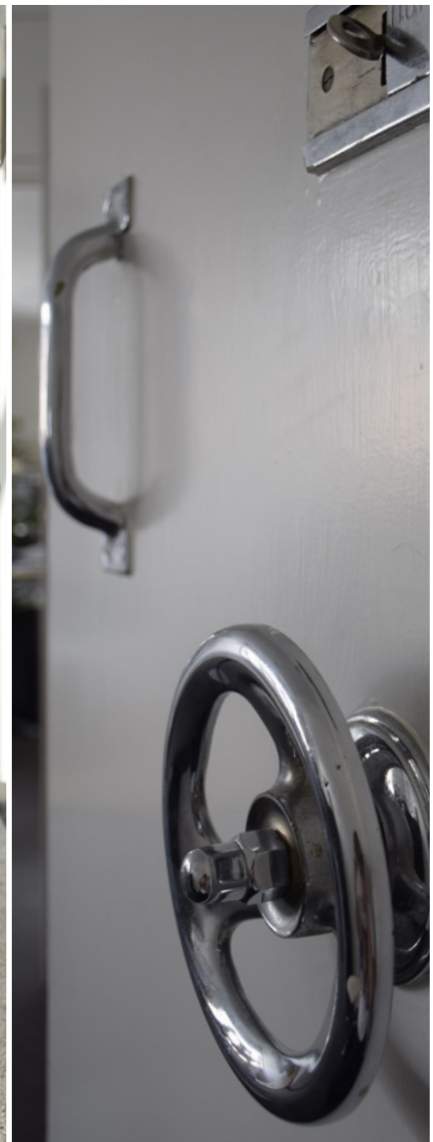
Aarhus, den 3. marts 2017

Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33 96 35 56

Thomas Rosquist Andersen
statsautoriseret revisor

Mads Fauerskov
statsautoriseret revisor



Årets resultat
42 mio. kr.

LEDELSESBERETNING

Selskabets hovedaktivitet

Selskabets formål er hovedsageligt at være moderselskab for virksomheder, der i eller uden for Danmark driver rådgivnings-, formidlings- og investeringsaktiviteter herunder drift og udvikling af ejendomsselskaber samt øvrig virksomhed, der forbindes hermed. Selskabet ejer tillige væsentlige aktieposter i ejendomsselskaber.

Selskabets resultat

Årets resultat før skat udgør TDKK 42.221, hvilket betragtes som tilfredsstillende. Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på TDKK 213.818 og en egenkapital på TDKK 200.850

Indre værdi er 15,22.

Der er ikke udarbejdet koncernregnskab. Datterselskabernes resultater vises som resultat af kapitalandele i årsrapporten for EgnsinVEST Holding A/S.

Selskabet har ultimo 2016 investeret i et ejendomsselskab, hvis formål er at eje og udleje danske ejendomme. I resultat af kapitalandele for 2016 indgår indtægter og udgifter fra dette selskab med to måneders drift.

Selskabet har i 2016 erhvervet yderligere aktier i selskabet, EgnsinVEST Tyske Ejendomme A/S.

Resultatopgørelse for koncernen*

	2016	2015
Nettoomsætning	22.196.878	22.077.862
Vareforbrug	-1.684.055	-1.584.797
Andre eksterne omkostninger	-2.496.006	-2.539.474
Bruttofortjeneste	18.016.817	17.953.591
Personaleomkostninger	-12.792.635	-12.591.350
Af- og nedskrivninger	-614.678	-686.325
Resultat før finansielle poster	4.609.504	4.675.916
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	39.153.354	19.447.582
Andre finansielle indtægter	62.292	84.252
Andre finansielle omkostninger	-495.590	-15.779
Resultat før skat	43.329.560	24.191.971
Skat af årets resultat	-983.455	-1.183.117
Koncernresultat for året	42.346.105	23.008.854

*Der er alene udarbejdet moderselskabsregnskab. Der er således ikke udarbejdet koncernregnskab, hvorfor præsentationen af de konsoliderede tal er urevideret.

Der er modtaget et udbytte på TDKK 284 fra EgnsinVEST Ejendomme Tyskland A/S.

Der er ikke afsat udbytte i forbindelse med aflæggelse af årsrapporten.

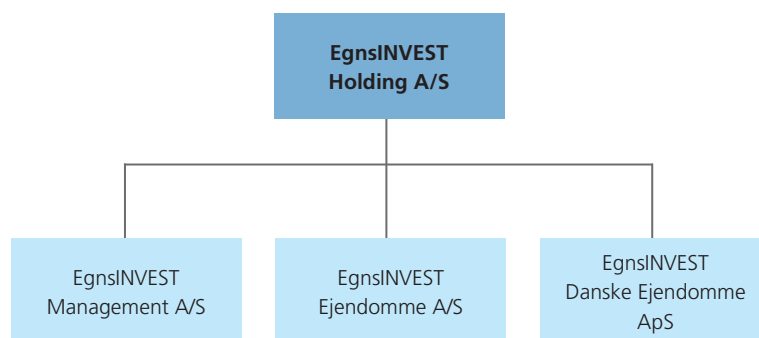
LEDELSESBERETNING

Kursudvikling EgnsINVEST Holding A/S

Inden for forretningsområderne, Investeringsforeningsvirksomhed, Strukturerede produkter, Vindenergi og Ejendomme har EgnsINVEST gennem de seneste år opnået meget tilfredsstillende resultater. Kursen på aktien inklusiv udbytte er siden 2005 steget med 3608%, og eksklusiv udbytte er kursen steget med 1422%.

Koncernoversigt

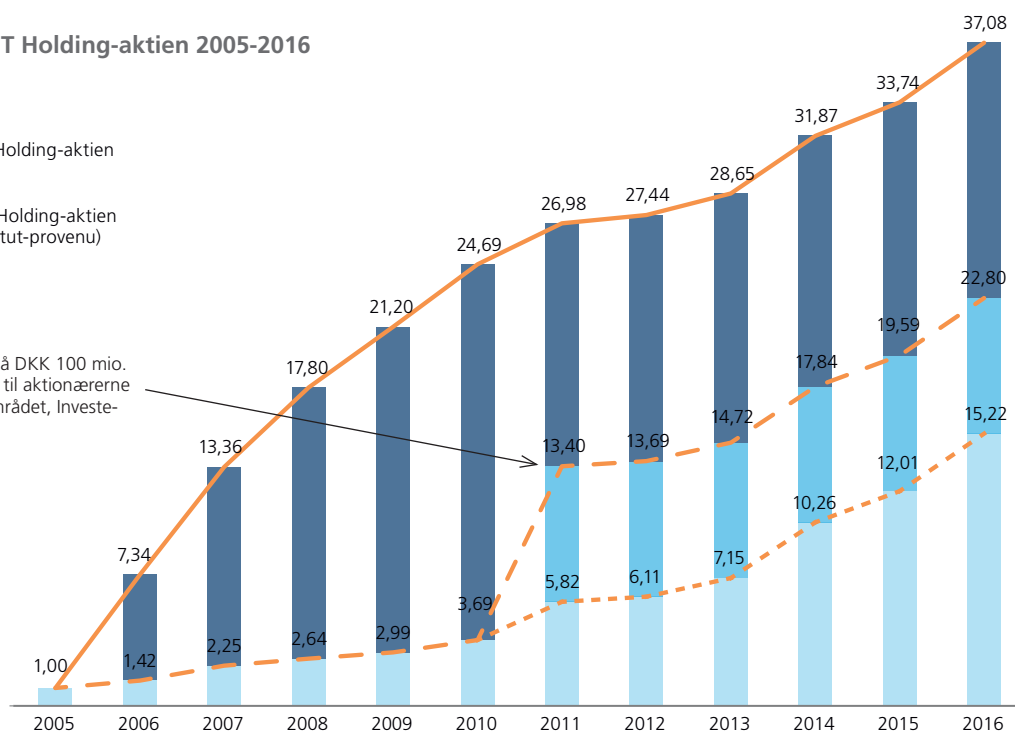
I 2016 blev datterselskabet, EgnsINVEST Danske Ejendomme ApS etableret.



Kursudvikling i EgnsINVEST Holding-aktien 2005-2016

- Kursudvikling EgnsINVEST Holding-aktien inkl. udbytteprovision
- - - Kursudvikling EgnsINVEST Holding-aktien (inkl. direkte ejerpengeinstitut-provenu)
- - - EgnsINVEST

Et ekstraordinært provenu på DKK 100 mio. blev i 2011 allokert direkte til aktionærerne efter salget af forretningsområdet, Investeringsforeninger.



Udviklingen i selskabet og datterselskaberne

I 2016 har EgnsinVEST Holding A/S og datterselskaberne haft som hovedaktivitet at drive og udvikle forretningsområdet, Ejendomme. Selskabernes kompetencer udnyttes til at sikre en fortsat positiv udvikling i såvel driften i ejendomsselskaberne som ejendommens standard. Derudover afsøger EgnsinVEST løbende muligheder for at udvide aktiviteterne inden for eksisterende eller nye forretningsområder. Ejendommene er placeret i Berlin og i større danske provinsbyer.

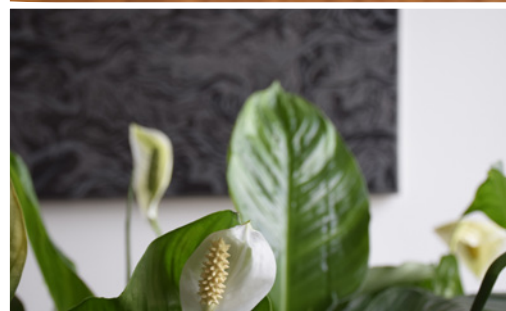
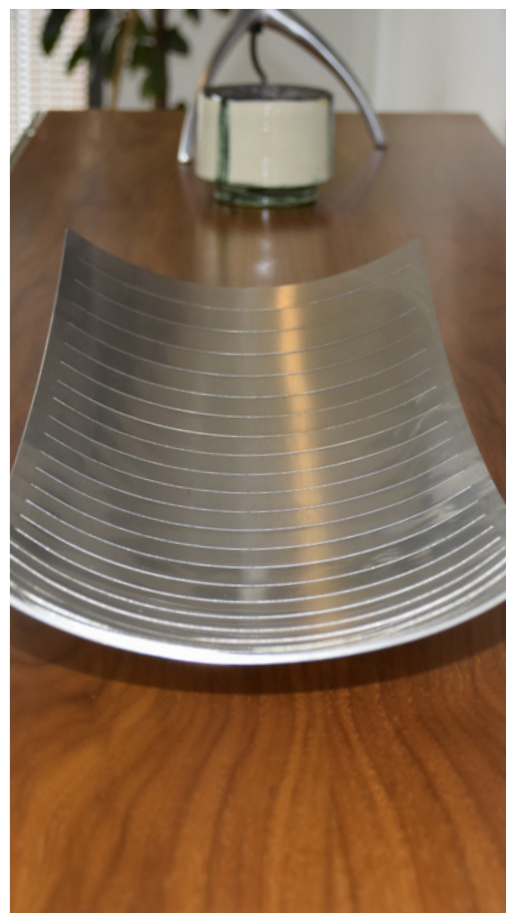
Den største del af aktiviteten foregår i Berlin, og EgnsinVEST er derfor opmærksom på, at den tyske hovedstad konstant udvikler sig, og at værdien af ejendommene og ikke mindst deres uudnyttede potentiale stiger i takt hermed. Værdistigningerne danner et væsentligt grundlag for, hvordan selskabet prioriterer mellem de forskellige optimeringsmuligheder i driften og i udviklingen af porteføljerne, og har betydning for, hvilke løsninger, der overvejes. Blandt de valgte løsninger er både moderniseringer, udvidelser, nybyggeri og ikke mindst akkvisition. En forudsætning for at kunne udnytte udviklingsmulighederne og optimere driften er gode relationer og et godt kendskab til aktørerne på det berlinske ejendomsmarked, hvilket selskaberne har. Det samme er et grundigt kendskab til byudviklingen og dennes betydning for ejendomsmarkedet i de forskellige områder af Berlin. Mange af erfaringerne fra Berlin kan overføres til

Danmark, hvor selskaberne på samme måde er opmærksom på ejendomsmarkedets udvikling.

EgnsinVEST udvikler it-rapporteringsværktøjer til økonomistyring og styring af driften. Økonomistyring er et kerneområde for selskaberne, som tillige arbejder aktivt med gældspleje og med afdækning af finansieringsmuligheder og -løsninger blandt de forskellige udbydere på markedet. Ligeledes samarbejder selskaberne tæt med tyske og danske advokater og revisorer for løbende at holde sig ajour med lovgivningen, specielt inden for IFRS (International Financial Reporting Standards), årsregnskabsloven, skat og moms. Både kendskabet til lejeloven i Tyskland og de særregler, der gælder i Berlin, samt kendskabet til den danske lejelov er en forudsætning for at drive ejendomsselskaberne.

I udviklings- og vedligeholdelsesarbejdet med ejendomsporteføljerne er der kontinuerligt fokus på rentabilitet og på at sikre ejendomsværdierne ved anvendelse af gode arkitektoniske og tekniske løsninger. Et godt indblik i byggelovgivningen i Berlin og Danmark er derfor en forudsætning. Med baggrund i kendskabet til Berlins udlejningsmarked sørger EgnsinVEST tillige for, at standarden, som lejligheder istandsættes efter, bliver tilpasset huslejeniveauet i de forskellige byområder.

Tyskkundskaber er en vigtig forudsætning for at kunne kommunikere med myndigheder, rådgivere og håndværkere i Berlin. Et vigtigt aktiv er desuden



LEDELSESBERETNING

EgnsINVESTs erfaringer og særlige viden om den berlinske forretningskultur. Den kommer i spil i forhandlings-situationer såsom ved køb og salg af ejendomme, ved indgåelse af større lejekontrakter og i forbindelse med udviklingsprojekter.

EgnsINVEST Ejendomme Tyskland A/S er noteret på Nasdaq First North, hvilket indebærer en række forpligtelser til at kommunikere til offentligheden om selskabets aktiviteter. Selskaberne har derfor fokus på at have et højt informationsniveau fra ejendomsselskabet til aktionærene samt andre interessenter, og sørger for at sende meddelelser til markedet, udarbejde aktionærinformation, formidle digitale nyhedsbreve og vedligeholde ejendomsselskabets hjemmeside.

Ejendomsselskaberne

Udviklingen i ejendomsselskaberne har været tilfredsstillende i 2016. De udmeldte hovedtal viser, at EBVAT for 2016 bliver DKK 10,6 mio., og at værdireguleringerne for 2016 ligger på DKK 98 mio. i det noterede selskab, EgnsINVEST Ejendomme Tyskland A/S. I EgnsINVEST Tyske Ejendomme A/S forventes EBVAT for 2016 at blive DKK 11,7 mio. og værdireguleringen for 2016 at blive DKK 78,2 mio. De endelige resultater for de to selskaber vil fremgå af selskabernes årsrapporter.

Resultatet fra ejendomsselskaberne kan knyttes sammen med udviklingen i Berlin, hvor en øget beskæftigelse

og en positiv udvikling i økonomien afspejler vækst. I 2016 har byen haft et større overskud på de offentlige finanser end forventet. Skatteindtægterne har været højere og udbetalingerne mindre, end man regnede med, og Berlin kan i højere grad end forventet øge investeringerne og afbetalingen af gælden.

Blandt hovedstæder i det moderne Europa bør Berlin fortsat kategoriseres som ny. Den har i moderne tid haft den funktion i under 20 år og den fulde hovedstadseffekt er endnu ikke udfoldet. Hovedstæder har det med at tiltrække såvel kulturel, social som økonomisk kapital alene i kraft af deres status, hvilket Berlin i et vist omfang har gjort, og det afspejles blandt andet i prisstigningerne på ejendomsmarkedet. Sammenlignet med andre europæiske hovedstæder er der dog fortsat et stort potentiale. I København er ejendomspriserne omkring 20% højere, i Stockholm over dobbelt så høje og i London fire gange så høje.

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 balancen dagen indtruffet betydningsfulde hændelser, som vurderes at have væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsregnskabet.



Den forventede udvikling

Resultatet for 2017 forventes at blive positiv, idet indtjeningen fra managementydelse og porteføljepleje fastholdes. Samtidig forventes selskabet af få indtjening fra øvrig rådgivning samt huslejeindtægt fra investering i danske ejendomme. Også i 2017 må der forventes stabile opskrivninger af ejerandelene i ejendomsselskaberne grundet den fortsatte positive udvikling på ejendomsmarkedet i Berlin. Resultatet for indtjening før finansielle indtægter og ejerandele forventes dermed også at blive højere end for det afsluttede regnskabsår.

Der vil fortsat i 2017 blive arbejdet med investering i danske ejendomme.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Grundlag for udarbejdelse

Årsrapporten for EgnsINVEST Holding A/S er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B virksomheder med tilvalg fra klasse C.

Ændring af anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er som konsekvens af ændringer til årsregnskabsloven ændret på følgende område:

Negativ goodwill indtægtsføres straks i resultatopgørelsen. Tidligere blev negativ goodwill, der modsvarede en forventet ugunstig udvikling i de pågældende virksomheder, indregnet i balancen som en særskilt perio-deafgrænsningspost og indregnet i resultatopgørelsen, i takt med at den ugunstige udvikling blev realiseret.

I overensstemmelse med årsregnskabslovens overgangsbestemmelser indregnes negativ goodwill straks i resultatopgørelsen for virksomheds-sammenslutninger, der sker den 01.01.2016 eller senere.

Praksisændringerne har ikke medført ændringer i årets resultat, balancesum og egenkapital.

Herudover er årsregnskabet aflagt ud fra samme praksis 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 balance-dagen.

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

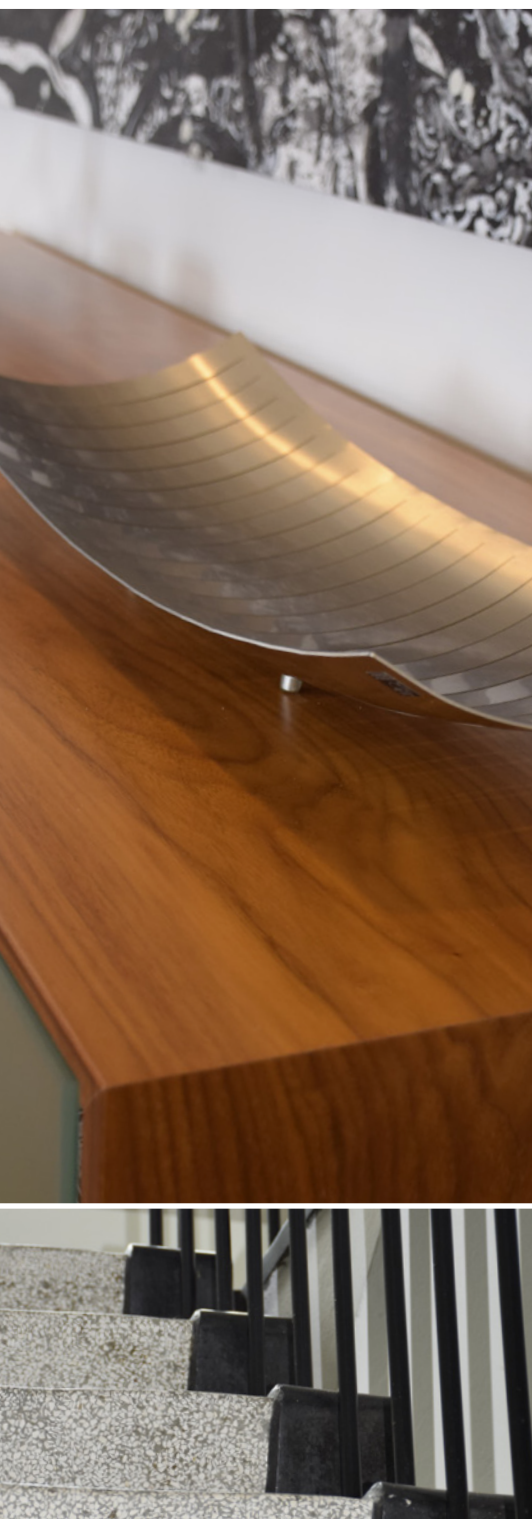
Rapporteringsvaluta

Årsrapporten for 2016 er aflagt i DKK.

Koncernregnskab

Der er ikke udarbejdet koncernregn-





skab, idet koncernen er en lille koncern, jf. årsregnskabsloven § 110.

Fremmed valuta

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

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

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

Resultatopgørelsen

Andre eksterne omkostninger

I andre eksterne omkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til drift og administration af selskabet.

Indtægter af kapitalandele fra tilknyttede selskaber

Disse omfatter den forholdsmæssige andel af resultatet efter skat og regulering af intern avance/tab samt fradrag/tillæg af afskrivning på henholdsvis positiv og negativ goodwill.

Indtægter af kapitalandele i associerede selskaber

Disse omfatter den forholdsmæssige andel af resultatet efter skat og regulering af intern avance/tab samt fradrag/tillæg af afskrivning på henholdsvis positiv og negativ goodwill.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, som vedrører regnskabsåret.

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, deklarerede aktieudbytter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser.

Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med andre danske koncernforbundne selskaber. 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

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden), hvilket indebærer, at kapitalandelene måles til den forholds-mæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg eller fradrag af uafskrevet henholdsvis positiv og negativ goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede koncer-ninterne fortjenester og tab.

I resultatopgørelsen indregnes selskabets andel af virksomhedernes resultat efter eliminering af urealiserede koncer-ninterne fortjenester og tab og med fradrag af afskrivning på goodwill.

Dattervirksomheder og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modvirksomhedens andel af den negative indre værdi, i det omfang det vurderes som uerholdeligt. Hvis den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, i det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsværdien.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle, bortset fra midlertidige forskelle på ikke afskrivningsberettiget goodwill, mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

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.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet på balancedagen har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer.

Andre gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, som i al væsentlighed svarer til dagsværdien.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter indtægter, der vedrører efterfølgende regnskabsår, herunder også badwill ved køb af kapitalandele. Periodeafgrænsningsposter

måles til kostpris.

Negativ goodwill indtægtsføres straks i resultatopgørelsen. Negativ goodwill opstået før 1. januar 2016, der modsvare en forventet ugunstig udvikling, indregnes som en særskilt periodeafgrænsningspost og indregnes i resultatopgørelsen i takt med den ugunstige udvikling realiseres.

Anvendt regnskabspraksis for ledelsesberetningens koncerntal

Udover den nævnte regnskabspraksis for EgnsinVEST Holding A/S gælder følgende for koncernen:

Nettoomsætningen repræsenterer levering af serviceydelser og årets huslejeindtægter. Indtægter måles til dagsværdien af det modtagne eller tilgodehavende vederlag, og indregnes i takt med leveringen af ydelsen. Nettoomsætningen opgøres eksklusiv moms og med fradrag af rabatter.

Personaleomkostninger omfatter vederlag til bestyrelse, løn og gager samt omkostninger til pensioner, social sikring mv. for selskabernes medarbejdere.

Af- og nedskrivninger omfatter af- og nedskrivninger på immaterielle og ma-

terielle anlægsaktiver. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen med tillæg af evt. opskrivning og reduktion af eventuel scrapværdi, baseret på en vurdering af brugstider og scrapværdier, se nedenstående skema. Fortjeneste eller tab ved afhændelse af anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem nettoprovenuet ved afhændelse og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Ledelsesberetningens koncerntal omfatter EgnsinVEST Holding A/S (moderselskabet) og de selskaber, hvori moderselskabet direkte eller indirekte ejer mere end 50% af stemmeretten eller på anden måde har en bestemmende indflydelse (datterselskaber).

Ledelsesberetningens koncerntal udarbejdes på grundlag af regnskaber for moderselskabet og datterselskaberne ved sammenlægning af regnskabsposter med ensartet indhold og med efterfølgende eliminering af interne transaktioner samt interne aktiebesiddelser og mellemværender.

	Brugstid	Scrapværdi**
Software	1-3 år	0%
Biler	5 år	0%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	1-5 år	0%-100%*
Edb	1-3 år	0%

* Kunst

**Scrapværdier revurderes løbende



RESULTATOPGØRELSE

1. januar - 31. december

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Andre eksterne omkostninger		167.419	258.486
Bruttofortjeneste		-167.419	-258.486
Personaleomkostninger	1	330.000	375.000
Resultat før finansielle poster		-497.419	-633.486
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	2	3.636.774	4.197.992
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	3	39.153.354	19.447.582
Andre finansielle indtægter	4	9.744	15.866
Andre finansielle omkostninger	5	81.594	214.761
Resultat før skat		42.220.859	22.813.193
Skat af årets resultat	6	-125.246	-195.661
Årets resultat		42.346.105	23.008.854
Resultatdisponering:			
Det disponible beløb udgør:			
Årets resultat		42.346.105	23.008.854
Til disposition		42.346.105	23.008.854
Foreslås af direktionen disponeret således:			
Overført resultat		-324.108	26.647.269
Nettoopskrivning efter indre værdis metode		42.670.213	-3.638.415
Disponeret		42.346.105	23.008.854

BALANCE / AKTIVER

Pr. 31. december

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Finansielle anlægsaktiver			
Kapitalandele i tilknyttede selskaber		33.357.049	29.506.201
Kapitalandele i associerede selskaber		176.797.819	130.622.375
Finansielle anlægsaktiver i alt	7	210.154.868	160.128.576
Omsætningsaktiver			
Andre tilgodehavender		0	2.115
Tilgodehavende skat		362.853	260.119
Tilgodehavender		362.853	262.234
Likvide beholdninger		3.299.827	7.561.841
Omsætningsaktiver i alt		3.662.680	7.824.075
Aktiver i alt		213.817.548	167.952.651

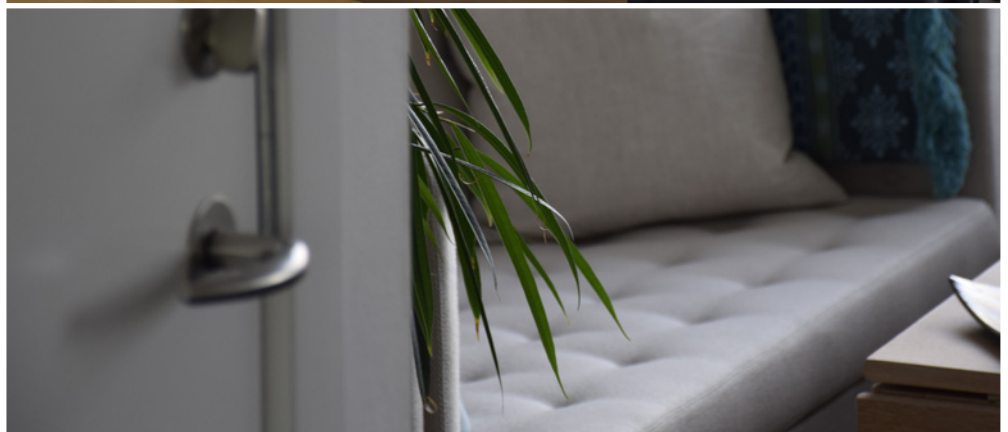
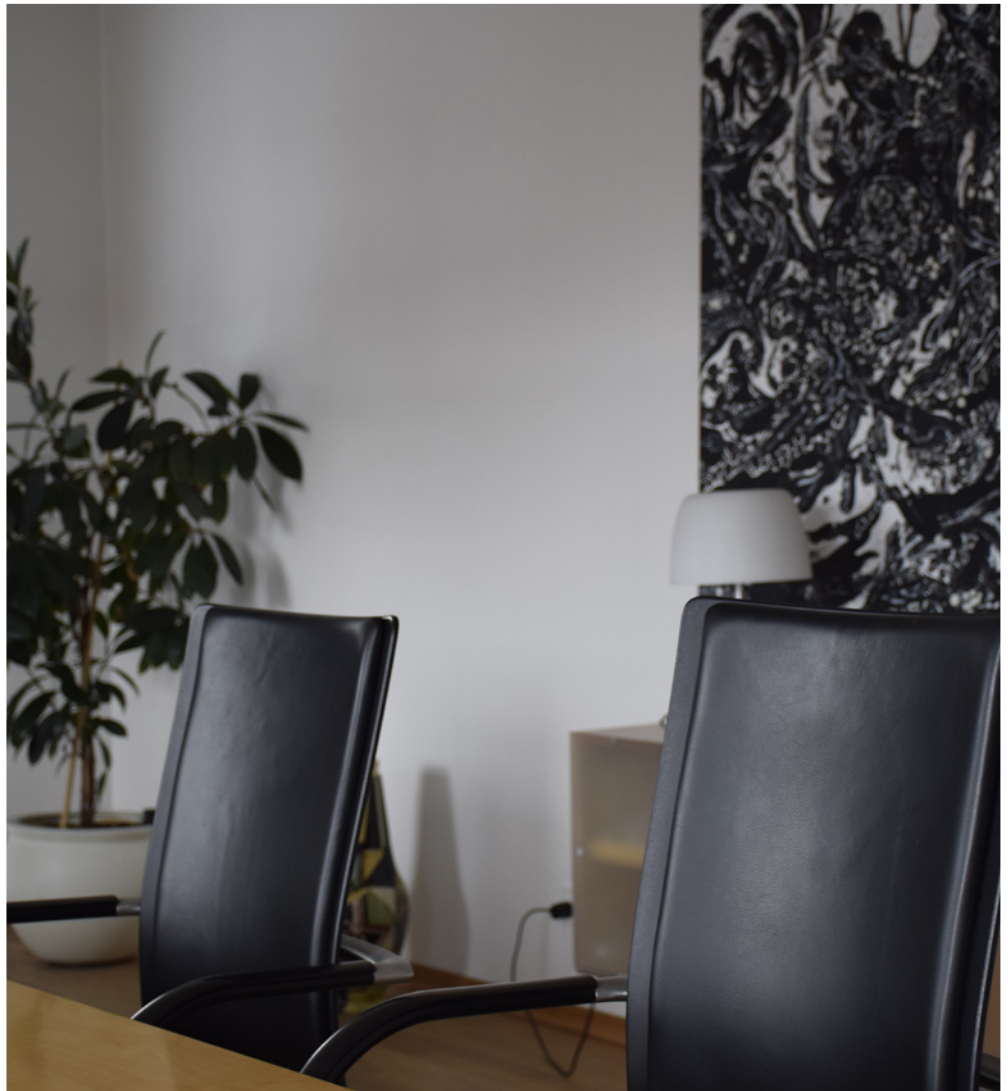
BALANCE / PASSIVER

Pr. 31. december

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Egenkapital			
Aktiekapital	8	13.200.000	13.200.000
Overført resultat		130.960.384	131.284.492
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		56.689.143	14.018.930
Egenkapital i alt		200.849.527	158.503.422
Hensatte forpligtelser			
Hensættelser vedrørende tilknyttede virksomheder		164.073	0
Hensatte forpligtelser i alt		164.073	0
Gældsforpligtelser			
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.885	45.815
Gæld tilknyttede selskaber		5.081.594	1.980
Skyldig skat	9	175.130	1.980
Anden gæld		147.518	71.767
Periodeafgrænsningsposter		7.397.821	9.327.687
Gældsforpligtelser i alt		12.803.948	9.449.229
Passiver		213.817.548	167.952.651
Sikkerhedsstillelser overfor dattervirksomheder og tilknyttede virksomheder	10		
Eventualforpligtelser	11		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Aktie- kapital	Overført resultat	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode	I alt
Egenkapital pr. 1/1 2016	13.200.000	131.284.492	14.018.930	158.503.422
Overført i året	0	-324.108	42.670.213	42.346.105
Egenkapital pr. 31/12 2016	13.200.000	130.960.384	56.689.143	200.849.527



NOTER

	2016 kr.	2015 kr.
Note 1		
Personaleomkostninger		
Personaleomkostninger er opgjort således:		
Lønninger og gager	330.000	375.000
	330.000	375.000
Antal ansatte	0	0
Note 2		
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
EgnsINVEST Management A/S	3.619.154	3.887.135
EgnsINVEST Ejendomme A/S	231.693	310.857
EgnsINVEST Danske Ejendomme ApS	-214.073	0
	3.636.774	4.197.992
Note 3		
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		
EgnsINVEST Ejendomme Tyskland A/S	14.641.086	5.890.071
EgnsINVEST Tyske Ejendomme A/S	24.512.268	13.557.511
	39.153.354	19.447.582
Note 4		
Andre finansielle indtægter		
Andre renteindtægter, valutakursgevinster og lignende indtægter	9.744	15.866
	9.744	15.866
Note 5		
Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger	0	302
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	81.594	214.459
	81.594	214.761
Note 6		
Skat af årets resultat		
Modtaget skatterefusion sambeskattede selskaber	-195.661	-220.672
Beregnet selskabsskat, ekskl. finansieringstillæg	-125.246	-195.661
Årets ændringer af udskudt skat	195.661	220.672
	-125.246	-195.661

NOTER

Note 7	Finansielle anlægsaktiver	EgnsINVEST Management A/S	EgnsINVEST Ejendomme A/S
	Kostpris		
	Saldo pr. 1/1 2016	12.494.718	43.263.437
	Tilgang i årets løb	0	0
	Kostpris pr. 31/12 2016	12.494.718	43.263.437
	Reguleringer		
	Saldo pr. 1/1 2016	444.510	-26.696.463
	Tilgang ved virksomhedsopkøb og lignende	0	0
	Udbytte	0	0
	Andel af årets resultat	3.619.154	231.693
	Andre reguleringer	0	0
	Negativ værdi overført til hensatte forpligtelser	0	0
	Af- og nedskrivninger pr. 31/12 2016	4.063.664	-26.464.770
	Optagelse af koncerngoodwill/-badwill	0	0
	Regnskabsmæssig værdi pr. 31/12 2016 sammensætter sig således:	16.558.382	16.798.667
	Regnskabsmæssig værdi pr. 31/12 2016 sammensætter sig således:		
	Andel af indre værdi	16.558.382	16.798.667
	Ejerandel:	100%	100%

I forbindelse med årets tilgang på EgnsINVEST Tyske Ejendomme A/S, er der opstået badwill på TDKK 195, som er straksindtægtsført.

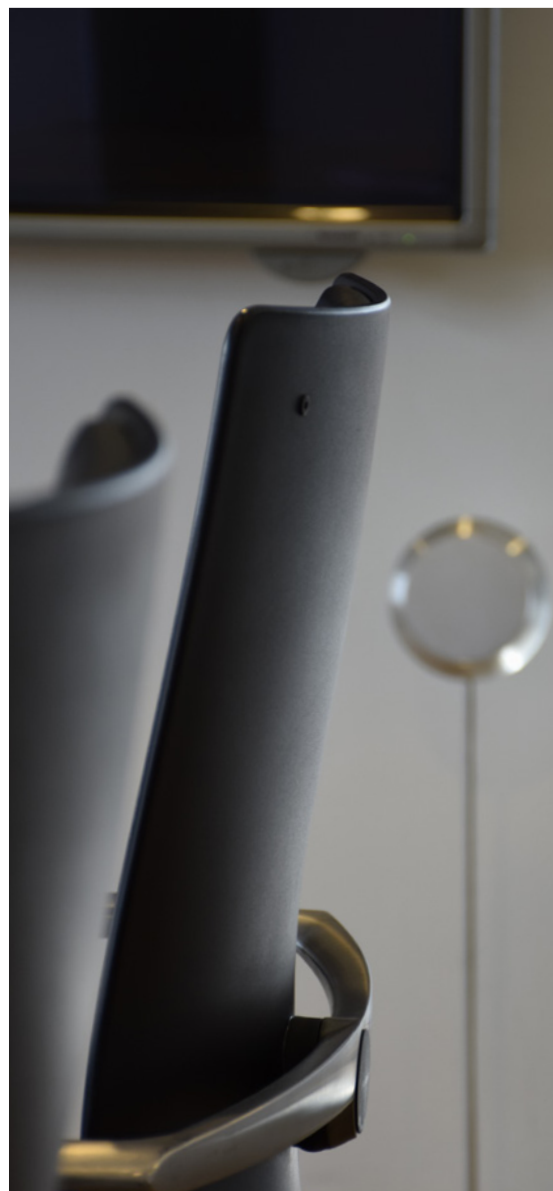
Kapitalandelene i EgnsINVEST Tyske Ejendomme A/S er erhvervet til under indre værdi i 2013, hvorved der er opstået en avance på DKK 13,5 mio., som indtægtføres over syv år, med TDKK 1.929 årligt.

Note 8 Aktiekapital

Aktiekapitalen består af 13.200.000 aktier a 1 kr. Aktierne er ikke opdelt i klasser.

Aktiekapitalen har været uændret de seneste fem år.

EgnsINVEST Danske Ejendomme ApS	EgnsINVEST Tyske Ejendomme A/S	EgnsINVEST Ejendomme Tyskland A/S	Finansielle anlægs- aktiver i alt
0	39.002.800	42.021.004	136.781.959
50.000	9.235.945	0	9.285.945
50.000	48.238.745	42.021.004	146.067.904
0	29.612.809	10.658.075	14.018.931
0	194.616	0	194.616
0	0	-283.989	-283.989
-214.073	22.387.786	14.641.086	40.665.646
0	1.929.866	0	1.929.866
164.073	0	0	164.073
-50.000	54.125.077	25.015.172	56.689.143
0	7.397.821	0	7.397.821
0	109.761.643	67.036.176	210.154.868
0	109.761.643	67.036.176	210.154.867
100%	29,13%	16,13%	



NOTER

Note 9 Skyldig skat

Heraf udgør sambeskatningsbidrag TDKK 175.

Note 10 Sikkerhedsstillelser overfor dattervirksomheder og tilknyttede virksomheder

Selskabet er selvskyldnerkautionist overfor EgnsINVEST Ejendomme A/S' og EgnsINVEST Danske Ejendomme ApS' gæld til realkreditinstitut. Gælden udgør pr. 31. december 2016: TDKK 27.989

Note 11 Eventualforpligtelser

Selskabet er som administrationsselskab sambeskattet med øvrige danske tilknyttede virksomheder. Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af indkomstskatter, som forfalder til betaling 1. juli 2013 eller senere i sambeskatningskredsen og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.



EgnsINVEST

Vitus Berings Plads 5
DK-8700 Horsens
Telefon + 45 7625 0146
www.egnsinvest.dk