

# ÅRSRAPPORT 2018

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



**EgnsINVEST**

**EgnsINVEST**

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
d. 9. maj 2019, Vitus Berings Plads 5, 8700 Horsens.

Dirigent Maibritt Sejersen



## 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 tegnet af arkitekt, Vitus Borning. Selskabet overtog ejendommen i 2002. Efter overtagelsen er bygningen 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

<b>04</b>	Selskabsoplysninger
<b>05</b>	Ledelsens regnskabspåtegning
<b>06</b>	Den uafhængige revisors revisionspåtegning
<b>08</b>	Ledelsesberetning
<b>14</b>	Anvendt regnskabspraksis
<b>19</b>	Resultatopgørelse
<b>20</b>	Balance
<b>21</b>	Egenkapitalopgørelse
<b>22</b>	Noter



## SELSKABSOPLYSNINGER

### Navn og hjemsted

EgnsINVEST Management A/S  
Vitus Berings Plads 5  
8700 Horsens

CVR-nr.: 33 59 32 87

[www.egnsinvest.dk](http://www.egnsinvest.dk)  
[info@egnsinvest.dk](mailto: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  
Jyske Bank, Silkeborg



## LEDELSENS REGNSKABSPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2018 for EgnsinVEST 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Horsens, den 7. marts 2019

### Direktionen:

Thorkild Steen Sørensen

### Bestyrelsen:

Vagn Hansen  
*formand*

Per Asbjørn Sønderup

Klaus Oberthanner Skjødt  
*næstformand*

Lars Blaabjerg Christensen

# DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i EgnsINVEST Holding A/S

## Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for EgnsINVEST Holding A/S for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018, 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 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.

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

Aarhus, den 7. marts 2019

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.



## 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 35.617, hvilket betragtes som tilfredsstillende. Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på TDKK 282.483 og en egenkapital på TDKK 264.615.

Indre værdi pr. aktie er 20,05.

Der er ikke udarbejdet koncernregnskab.

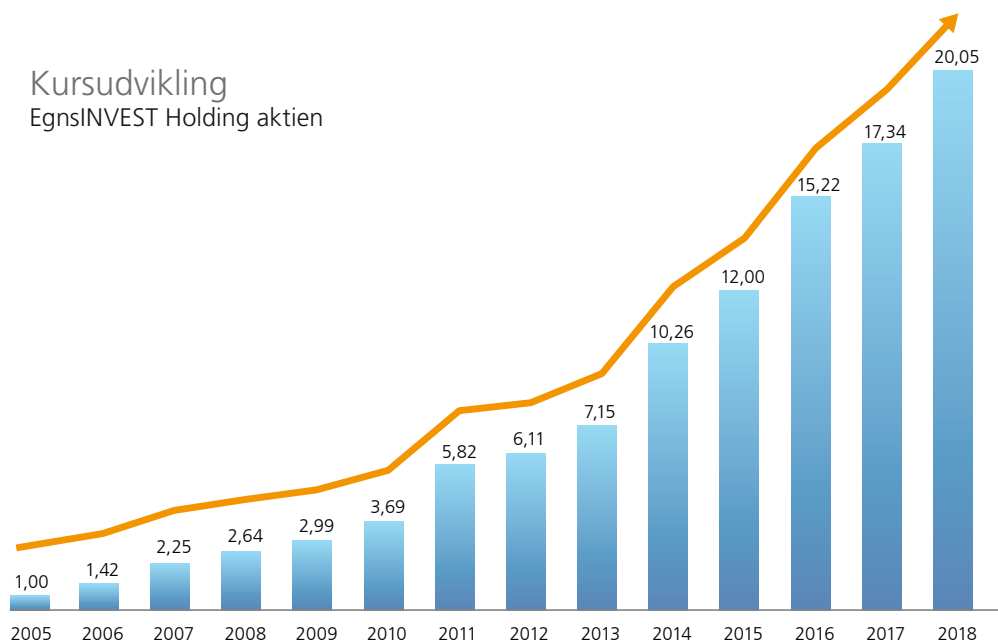
Datterselskabernes resultater vises som resultat af kapitalandele i årsrapporten for EgnsINVEST Holding A/S.

Der er modtaget et udbytte på TDKK 379 fra EgnsINVEST Ejendomme Tyskland A/S.

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

### Kursudvikling EgnsINVEST Holding A/S

Kursen på aktien er siden 2005 steget med 1.905%. De meget tilfredsstillende resultater har EgnsINVEST opnået inden for forretningsområderne investeringsforeningsvirksomhed, strukturerede produkter, vindenergi med aktiviteter i Danmark, Sverige og Tyskland samt ejendomme i Tyskland og Danmark.

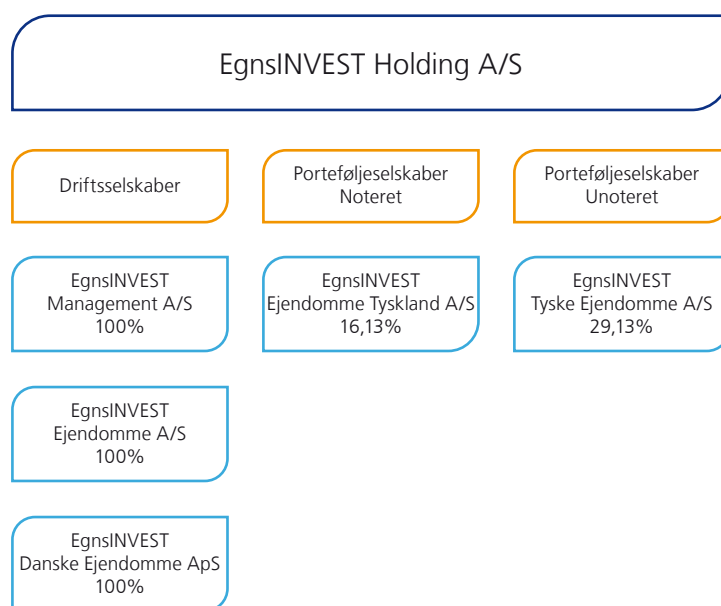








## Koncernoversigt



Resultatopgørelse for koncernen*	2018	2017
Nettoomsætning	31.253.270	29.964.923
Andre eksterne omkostninger	-6.053.956	-2.991.645
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>25.199.314</b>	<b>26.973.278</b>
Personaleomkostninger	-13.562.252	-14.170.975
Af- og nedskrivninger	-444.745	-383.664
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>11.192.317</b>	<b>12.418.639</b>
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	23.839.261	18.966.308
Værdireguleringer på investeringsejendomme	5.362.939	-408.115
Andre finansielle indtægter	31.923	18.718
Andre finansielle omkostninger	-1.296.567	-391.032
<b>Resultat før skat</b>	<b>39.129.874</b>	<b>30.604.518</b>
Skat af årets resultat	-3.346.260	-2.622.817
<b>Koncernresultat for året</b>	<b>35.783.614</b>	<b>27.981.701</b>

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





## LEDELSESBERETNING

### Udviklingen i selskabet og datterselskaberne

I 2018 har selskabet og datterselskabets aktiviteter primært været fokuseret på drift og udvikling af forretningsområdet ejendomme i Danmark. Ligeledes har selskabet haft fokus på at yde asset management til de to ejendomsselskaber med ejendomme i Berlin og Potsdam, EgnsINVEST Ejendomme Tyskland A/S og EgnsINVEST Tyske Ejendomme A/S. For EgnsINVEST Holding A/S og datterselskaberne har en særlig målsætning været at optimere den danske ejendomsporteføljen med henblik på at udnytte deres attraktive beliggenhed. Aktiviteterne i Tyskland og Danmark omfatter drift og udvikling af porteføljerne, herunder renoveringer og udbygning med taglejligheder.

Udover forretningsområdet ejendomme genererer aktiebesiddelser i de to ejendomsselskaber med aktiviteter i Berlin ligeledes en betydelig indtjening til EgnsINVEST Holding A/S.

Ejendomme er fortsat et attraktivt investeringsobjekt både i Berlin og Danmark. Den lave rente betyder, at investorerne i flere år har vendt sig fra obligationer og søgt alternative afkastmuligheder. Mange både danske og udenlandske investorer har opkøbt ejendomme i Berlin og Danmark. Interessen fra udenlandske investorer forventes dog at have toppet i Danmark, mens

den fortsat er høj i Berlin. Udviklingen på det danske marked i 2018 er præget af, at priserne som følge af den store efterspørgsel er steget særligt i de største danske byer. Interessen for at investere i boligudlejningsejendomme har derfor flyttet sig geografisk til de mindre byer, hvor prisniveauet sammenlignet med København og Aarhus er mere attraktivt.

En stor del af selskabets forretningsområde handler om at levere managementydelser til selskaberne med ejendomsporteføljer i Berlin. EgnsINVEST har således et dybt kendskab til det berlinske ejendomsmarked, hvilket bliver dyrket og udbygget både ved fysisk tilstedeværelse og ved løbende kontakt til håndværkere, samarbejdspartnere, rådgivere og andre aktører på markedet. I Berlin håndterer selskabet kommunikationen med de større erhvervslejerne og indgår i forhandlinger om fornyelser, opsigelser og udvidelser af lejekontrakterne m.v. EgnsINVEST har ligeledes fokus på at optimere driften og følger derfor nøje med i markedsudviklingen for lejepriser samt i lovændringer, som har indflydelse på ejendomsmarkedet i Berlin.

Akkvisition er blandt de managementydelser, selskabet udbyder, og også i 2018 har de eksterne ejendomselskaber haft glæde heraf. Til trods for et meget lavt udbud af attraktive udlejningsejendomme de seneste år er det lykket at finde egnede købsmemner til porteføljerne ved hjælp af det netværk, selskabet har opbygget





”  
ÅRETS  
RESULTAT  
FØR SKAT  
35,6 MIO. KR.



## LEDELSESBERETNING

inden for branchen. Den fysiske tilstedeværelse i Berlin er også vigtig, når det drejer sig om vedligeholdelse, renoveringer og udvikling af bygningerne. Kun ved selv at overvåge ejendommene og undersøge dem regelmæssigt opnås det indgående kendskab, som muliggør, at selskabet kan fastholde et højt bygningsmæssigt kvalitetsniveau og udvikle ejendommenes potentiale. Selskabet benytter lokale rådgivere og håndværkere til at udføre opgaverne, men varetager selv planlægningen af og den løbende opfølgning med bygge- og renoveringsprojekterne samt projektmodning i forbindelse med et eventuelt salg af ejendomme.

Som en kerneydelse leverer EgnsinVEST økonomistyring, hvilket giver overblikket og danner grundlaget for selskabets øvrige aktiviteter. Der udarbejdes regnskaber, perioderegnskaber og økonomiske nøgletal. Ligeledes arbejdes der aktivt med gældspleje ved at vælge den optimale finansieringsmodel. Et nært samarbejde med rådgivere i såvel Danmark som Tyskland sikrer, at selskabet er ajour med blandt andet moms- og skattelovgivning i begge lande.

Den danske ejendomsportefølje voksede i 2018, og i den forbindelse blev kompetencerne udvidet til at omfatte ejendomsforvaltning.

### Udviklingen i aktieposterne i ejendomsselskaberne

Udviklingen i de to ejendomsselskaber, som EgnsinVEST har aktieposter i, har været tilfredsstillende i 2018. De udmeldte hovedtal viser, at det børsnoterede selskab, EgnsinVEST Ejendomme Tyskland A/S forventes at have opnået en EBvat på DKK 17,4 mio., og at værdireguleringerne vil ligge på DKK 68,9 mio. i 2018. EgnsinVEST Tyske Ejendomme A/S forventes at have opnået en EBvat på DKK 13,1 mio. og en værdiregulering på DKK 28,9 mio. i. De endelige resultater for de to selskaber vil fremgå af selskabernes årsrapporter.

Kursudviklingen i det børsnoterede selskab har været positiv i 2018, hvor aktiekursen er steget fra 177,5 til 198, hvilket svarer til en kursstigning på 11,5%. Tomgangen i selskabet har hele året være meget lav. Af periodemeddelelserne fremgår det, at den har været under 2% i de første tre kvartaler.

Med de tilfredsstillende resultater for de to ejendomsselskaber, som EgnsinVEST Holding A/S ejer aktieposter i, er der skabt en indtægt fra disse ejerandele på i alt DKK 24 mio.

### 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 bedømmelsen af årsregnskabet.

### Den forventede udvikling

Resultatet for 2019 forventes igen at blive positiv, idet indtjeningen fra managementydelser og porteføljepleje forventes at stige. Selskabet forventer samtidig højere driftsindtjening fra investeringerne i danske ejendomme. Også i 2019 må der forventes opskrivninger af ejerandelene i ejendomsselskaberne grundet den fortsatte positive udvikling på ejendomsmarkedet i Berlin samt indtjening fra driften. Resultatet før skat forventes i 2019 at ligge i intervallet DKK 19 mio til 24 mio.



## 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.

### 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.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten for 2018 er aflagt i DKK.

### Koncernregnskab

Der er ikke udarbejdet koncernregnskab, 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

#### Personaleomkostninger

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

#### 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 værdi metode (equity-metoden), hvilket indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg eller fradrag af uafskrevet henholdsvis positiv og negativ goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

I resultatopgørelsen indregnes selskabets andel af virksomhedernes resultat efter eliminering af urealiserede koncerninterne 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 modervirksomhedens 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 værdi metode, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsværdien.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender fra salg mv. måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

### 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 modsvarer en forventet ugunstig udvikling, indregnes som en særskilt periodeafgrænsningspost og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at den ugunstige udvikling realiseres.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Egenkapital

Udbytte, som foreslås udbetalt for regnskabsåret, præsenteres som en særskilt post under egenkapitalen.

### Beretningens 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 materielle 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	2018 kr.	2017 kr.
Andre eksterne omkostninger		290.875	120.275
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>-290.875</b>	<b>-120.275</b>
Personaleomkostninger	1	330.000	330.000
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-620.875</b>	<b>-450.275</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	2	12.643.669	9.457.332
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	3	23.839.261	18.966.307
Andre finansielle indtægter	4	8.788	9.785
Andre finansielle omkostninger	5	253.836	126.122
<b>Resultat før skat</b>		<b>35.617.007</b>	<b>27.857.027</b>
Skat af årets resultat	6	-166.607	-124.674
<b>Årets resultat</b>		<b>35.783.614</b>	<b>27.981.701</b>
Resultatdisponering:			
Det disponible beløb udgør:			
Årets resultat		35.783.614	27.981.701
<b>Til disposition</b>		<b>35.783.614</b>	<b>27.981.701</b>
Foreslås af direktionen disponeret således:			
Overført resultat		-292.340	100.787
Nettoopskrivning efter indre værdis metode		36.075.954	27.880.914
<b>Disponeret</b>		<b>35.783.614</b>	<b>27.981.701</b>



## BALANCE / AKTIVER

Pr. 31. december

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>			
Kapitalandele i tilknyttede selskaber		66.145.653	42.650.308
Kapitalandele i associerede selskaber		214.986.351	193.455.608
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	7	<b>281.132.004</b>	<b>236.105.916</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
Andre tilgodehavender		0	554.688
Tilgodehavender i tilknyttede selskaber		0	1.009.410
Tilgodehavende skat		776.135	275.877
<b>Tilgodehavender</b>		<b>776.135</b>	<b>1.839.975</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>575.148</b>	<b>1.754.477</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>1.351.283</b>	<b>3.594.452</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>282.483.287</b>	<b>239.700.368</b>



## BALANCE / PASSIVER

Pr. 31. december

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>Egenkapital</b>			
Aktiekapital	8	13.200.000	13.200.000
Overført resultat		130.768.831	131.061.171
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		120.646.011	84.570.057
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>264.614.842</b>	<b>228.831.228</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
Leverandører af varer og tjenesteydelser		218.750	79.376
Gæld tilknyttede selskaber		13.537.916	5.208.391
Skyldig skat	9	526.230	67.900
Anden gæld		47.460	45.518
Periodeafgrænsningsposter		3.538.089	5.467.955
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>17.868.445</b>	<b>10.869.140</b>
<b>Passiver</b>		<b>282.483.287</b>	<b>239.700.368</b>
<b>Sikkerhedsstillelser overfor dattervirksomheder og tilknyttede virksomheder</b>	10		
<b>Eventualforpligtelser</b>	11		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Aktie- kapital	Overført resultat	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode	I alt
<b>Egenkapital pr. 1/1 2018</b>	<b>13.200.000</b>	<b>131.061.171</b>	<b>84.570.057</b>	<b>228.831.228</b>
Overført i året	0	-292.340	36.075.954	35.783.614
<b>Egenkapital pr. 31/12 2018</b>	<b>13.200.000</b>	<b>130.768.831</b>	<b>120.646.011</b>	<b>264.614.842</b>

## NOTER

		2018 kr.	2017 kr.
<b>Note 1</b>	<b>Personaleomkostninger</b>		
	Personaleomkostninger er opgjort således:		
	Lønninger og gager	330.000	330.000
		<b>330.000</b>	<b>330.000</b>
	Antal ansatte	0	0
<b>Note 2</b>	<b>Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
	EgnsINVEST Management A/S	4.870.142	8.822.822
	EgnsINVEST Ejendomme A/S	489.356	340.039
	EgnsINVEST Danske Ejendomme ApS	7.284.171	294.471
		<b>12.643.669</b>	<b>9.457.332</b>
<b>Note 3</b>	<b>Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder</b>		
	EgnsINVEST Ejendomme Tyskland A/S	11.714.329	8.003.332
	EgnsINVEST Tyske Ejendomme A/S	12.124.932	10.962.975
		<b>23.839.261</b>	<b>18.966.307</b>
<b>Note 4</b>	<b>Andre finansielle indtægter</b>		
	Renteindtægter tilknyttede virksomheder	8.788	9.722
	Andre renteindtægter, valutakursgevinster og lignende indtægter	0	63
		<b>8.788</b>	<b>9.785</b>
<b>Note 5</b>	<b>Andre finansielle omkostninger</b>		
	Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	253.836	81.594
		<b>253.836</b>	<b>81.594</b>
<b>Note 6</b>	<b>Skat af årets resultat</b>		
	Modtaget skatterefusion sambeskattede selskaber	-124.674	-125.246
	Beregnet selskabsskat, ekskl. finansieringstillæg	-166.607	-124.674
	Årets ændringer af udskudt skat	124.674	125.246
		<b>-166.607</b>	<b>-124.674</b>





## NOTER

Note 7	Finansielle anlægsaktiver	EgnsINVEST Management A/S	EgnsINVEST Ejendomme A/S
	<b>Kostpris</b>		
	Saldo pr. 1/1 2018	12.494.718	43.263.437
	Tilgang i årets løb	0	0
	<b>Kostpris pr. 31/12 2018</b>	<b>12.494.718</b>	<b>43.263.437</b>
	<b>Reguleringer</b>		
	Saldo pr. 1/1 2018	12.886.486	-26.124.731
	Tilgang ved virksomhedsopkøb og lignende	0	0
	Udbytte	0	0
	Andel af årets resultat	4.870.142	489.357
	Andre reguleringer	0	0
	Tilbageført negativ værdi fra hensatte forpligtelser	0	0
	<b>Af- og nedskrivninger pr. 31/12 2018</b>	<b>17.756.628</b>	<b>-25.635.374</b>
	<b>Optagelse af koncerngoodwill/-badwill</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31/12 2018 sammensætter sig således:</b>	<b>30.251.346</b>	<b>17.628.063</b>
	Regnskabsmæssig værdi pr. 31/12 2018 sammensætter sig således:		
	Andel af indre værdi	30.251.346	17.628.063
	<b>Ejerandel:</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

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.

## NOTER

---

EgnsINVEST Danske Ejendomme ApS	EgnsINVEST Tyske Ejendomme A/S	EgnsINVEST Ejendomme Tyskland A/S	Finansielle anlægs- aktiver i alt
50.000	48.238.745	42.021.004	146.067.904
10.880.000	0	0	10.880.000
<b>10.930.000</b>	<b>48.238.745</b>	<b>42.021.004</b>	<b>156.947.904</b>
80.398	65.088.052	32.639.852	84.570.057
0	0	0	0
0	0	-378.652	-378.652
7.255.846	10.195.066	11.714.329	34.524.740
0	1.929.866	0	1.929.866
0	0	0	0
<b>7.336.244</b>	<b>77.212.984</b>	<b>43.975.529</b>	<b>120.646.011</b>
<b>0</b>	<b>3.538.089</b>	<b>0</b>	<b>3.538.089</b>
<b>18.266.244</b>	<b>128.989.818</b>	<b>85.996.533</b>	<b>281.132.004</b>
18.266.244	128.989.818	85.996.533	281.132.003
<b>100%</b>	<b>29,13%</b>	<b>16,13%</b>	



## NOTER

---

### **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.

### **Note 9 Skyldig skat**

Heraf udgør sambeskatningsbidrag TDKK 526.

### **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 2018: TDKK 143.106.

### **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](http://www.egnsinvest.dk)