



EgnsinVEST

ÅRSRAPPORT
2017

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

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
d. 9. maj 2018, 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 |
| 08 | 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
Jyske Bank, Silkeborg

LEDELSENS REGNSKABSPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Horsens, den 8. marts 2018

Direktionen:

Thorkild Steen Sørensen

Bestyrelsen:

Vagn Hansen
formand

Klaus Oberthanner Skjødt
næstformand

Lars Blaabjerg Christensen

Per Asbjørn Sønderup

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

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 2017 - 31. december 2017, 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 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, bevidst 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.

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

Aarhus, den 8. marts 2018

Thomas Rosquist Andersen
statsautoriseret revisor
MNE 31482

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 27.857, hvilket betragtes som tilfredsstillende. Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på TDKK 239.700 og en egenkapital på TDKK 228.831.

Indre værdi er 17,34.

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 378 fra EgnsinVEST Ejendomme Tyskland A/S.

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

| Resultatopgørelse for koncernen* | 2017 | 2016 |
|-------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Nettoomsætning | 29.964.923 | 22.196.878 |
| Vareforbrug | 0 | -1.684.055 |
| Andre eksterne omkostninger | -2.991.645 | -2.496.006 |
| Bruttofortjeneste | 26.973.278 | 18.016.817 |
| Personaleomkostninger | -14.170.975 | -12.792.635 |
| Af- og nedskrivninger | -383.664 | -614.678 |
| Resultat før finansielle poster | 12.418.639 | 4.609.504 |
| Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder | 18.966.308 | 39.153.354 |
| Værdireguleringer på investeringsejendomme | -408.115 | 0 |
| Andre finansielle indtægter | 18.718 | 62.292 |
| Andre finansielle omkostninger | -391.032 | -495.590 |
| Resultat før skat | 30.604.518 | 43.329.560 |
| Skat af årets resultat | -2.622.817 | -983.455 |
| Koncernresultat for året | 27.981.701 | 42.346.105 |

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

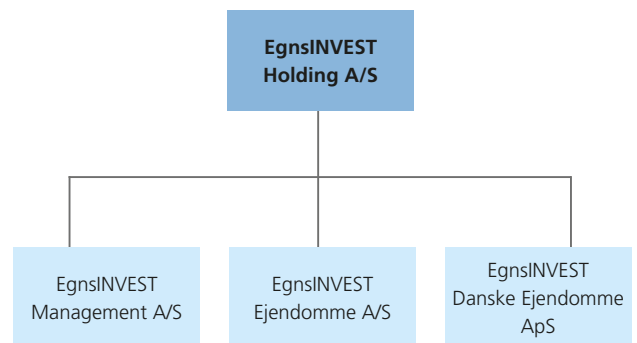


LEDELSESBERETNING

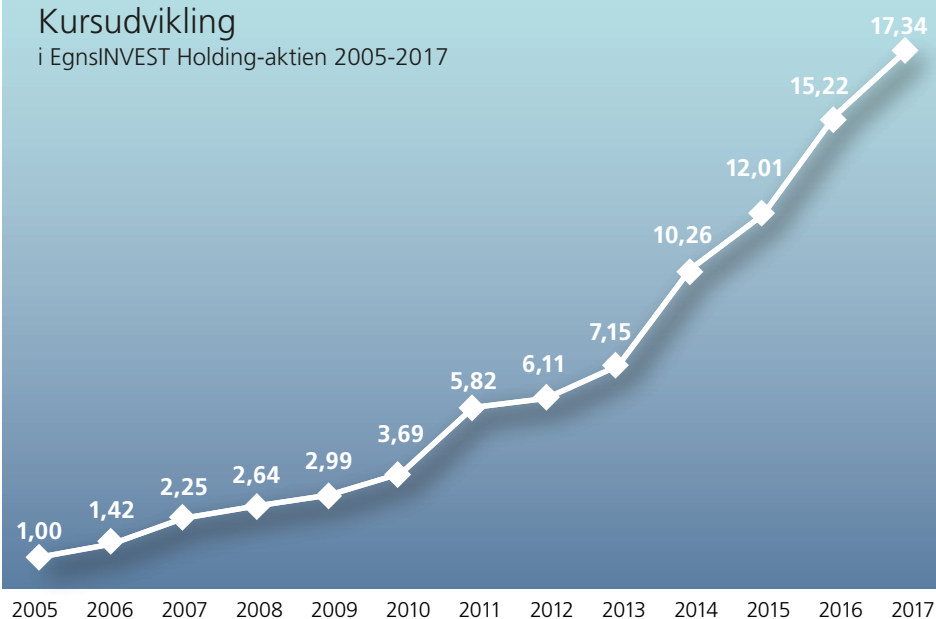
Kursudvikling EgnsINVEST Holding A/S

Kursen på aktien er siden 2005 steget med 1.634%. De meget tilfredsstillende resultater har EgnsINVEST opnået inden for forretningsområderne investeringsforeningsvirksomhed, strukturerede produkter, vindenergi og ejendomme.

Koncernoversigt



Kursudvikling i EgnsINVEST Holding-aktien 2005-2017





Udviklingen i selskabet og datterselskaberne

Drift og udvikling af forretningsområdet, Ejendomme, har været EgnsinVEST Holding A/S' og datterselskabernes primære aktivitet i 2017 herunder at yde asset management til de to ejendomsselskaber, EgnsinVEST Ejendomme Tyskland A/S og EgnsinVEST Tyske Ejendomme A/S, der begge har ejendomsporteføljer i Berlin. EgnsinVEST Holding A/S og datterselskaberne har haft særligt fokus på akkvisition på det danske ejendomsmarked i 2017. Målsætningen har været at opbygge en portefølje af danske boligejendomme med attraktive beliggenheder.

Udover forretningsområdet ejendomme genereres der også en betydelig indtjening fra aktieposter i de to ovennævnte ejendomsselskaber.

Det danske ejendomsmarked er præget af en markant interesse for at investere. Det lave renteniveau har flyttet investorerne fra obligationsmarkedet til ejendomsmarkedet og skabt stor konkurrence om de attraktive ejendomme, hvor indtjeningen er stabil. Udviklingen har bidraget til, at interessen for investering i denne aktivklasse i andre byer end København og Aarhus også er vokset. Hidtil har det været investorer med lokalkendskab, som primært har købt ejen-

domme i provinsen, men det har ændret sig i takt med, at investeringslysten er vokset, og konkurrencen er skærpet.

Akkvisition er blandt de managementydelser EgnsinVEST tilbyder eksternt, og derfor har selskabet også været aktiv på ejendomsmarkedet i Berlin, hvor konkurrencen om de gode ejendomme ligeledes er hård. Til trods herfor er det lykkedes at erhverve gode investeringsejendomme til de to ejendomsselskaber med porteføljer i Berlin. Det skyldes blandt andet, at 10 års tilstedeværelse på ejendomsmarkedet i den tyske hovedstad har givet EgnsinVEST et godt omdømme i branchen. EgnsinVEST har på den baggrund opbygget et netværk af gode samarbejdspartnere og kompetencer inden for ejendomshandel.

Kompetencerne, som selskabet har erhvervet ved eksterne aktiviteter, har også kunnet anvendes internt. I Danmark har EgnsinVEST i 2017 etableret en portefølje af boligudlejningsejendomme i jyske byer, herunder Aarhus og Horsens, med attraktive beliggenheder. EgnsinVESTs fokus på akkvisition i 2017 er lykkedes til trods for det konkurrenceprægede marked.

Grundtanken bag aktiviteterne drejer sig om at skabe værditilvækst såvel i selskaberne som hos kunderne, derfor er økonomistyring en kernekompetence. Kerneydelserne



**ÅRETS
RESULTAT
27,9 MIO.
KR.**

LEDELSESBERETNING

består således af at følge med i prisudviklingen med henblik på løbende at kunne optimere driften til markedslejekpriserne samt at minimere tomgangen. Ligeledes ligger der i økonomistyringen at vælge den optimale finansieringsmodel og aktivt arbejde med gældspleje. Der arbejdes desuden med at holde selskaberne ajour med såvel tysk som dansk lovgivning inden for skat og moms samt regnskab herunder IFSR (International Financial Reporting Standards).

Udover økonomistyring koncentrerer selskabernes indsats om at udvikle og vedligeholde de fysiske bygninger og de tekniske installationer. Denne ydelse leveres ligeledes til de to selskaber med ejendomme i Berlin. Aktiviteten indeholder udførelse af en teknisk due diligence, inden en ejendom erhverves. De byggetekniske kompetencer udnyttes ligeledes til at designe og gennemføre udviklings- og renoveringsprojekter. Nogle ejendomme forbedres gennem moderniseringer, mens andre fastholder deres kvalitet ved almindelig vedligeholdelse. Ydermere er der ejendomme, som udbygges for eksempel med taglejligheder eller ombygges for eksempel ved at sammenlægge eller dele lejligheder samt ved ombygning fra erhverv til bolig. Ved et tæt samarbejde med arkitekter, entreprenører og rådgivere inden for de forskellige byggefaglige områder, både i Danmark og Tyskland, er der også i dette arbejde fokus på lovgivningen samt generelle krav fra myndighederne.

I Berlin og Danmark er tomgangsprocenten lav, hvilket sikres gennem en aktiv indsats. Ligeledes arbejdes der for, at ejendommene får en sammensætning af lejere, som bidrager til at fastholde en høj kvalitet i ejendommene, og en god risikospredning i erhvervslejemålene ved forskellige brancher.

Udviklingen i aktieposterne i ejendomsselskaberne

Udviklingen i de to ejendomsselskaber, som EgnsinVEST har aktieposter i, har været tilfredsstillende i 2017. De udmeldte hovedtal viser, at det børsnoterede selskab, EgnsinVEST

Ejendomme Tyskland A/S har opnået en EBvat på DKK 14,0 mio., og at værdireguleringerne ligger på DKK 47,8 mio. i 2017. EgnsinVEST Tyske Ejendomme A/S forventes at have opnået en EBvat på DKK 11,2 mio. og en værdiregulering på DKK 25,2 mio. i. De endelige resultater for de to selskaber vil fremgå af selskabernes årsrapporter.

Kursudviklingen i det børsnoterede selskab har været positiv i 2017, hvor aktiekursen er steget fra 145 til 177,5, hvilket svarer til en kursstigning på 22,4%.

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 19 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 2018 forventes at blive positiv, idet indtjeningen fra managementydelse og porteføljepleje fastholdes. Selskabet forventer samtidig en lavere indtjening fra øvrig rådgivning samt mere drift fra investeringerne i danske ejendomme. Også i 2018 må der forventes opskrivninger af ejerandelene i ejendomsselskaberne grundet den fortsatte positive udvikling på ejendomsmarkedet i Berlin. Resultatet for indtjening før finansielle indtægter og ejerandele forventes ikke at blive højere end for det afsluttede regnskabsår, hvor indtjeningen fra øvrig rådgivning har været stor. Resultatet før skat forventes i 2018 at ligge i intervallet DKK 17 mio og 22 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.

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 periodeafgrænsningspost 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 virksomhedssammenslutninger, der sker den 1. januar 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 balancedagen.

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

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten for 2017 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

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 forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabs-

mæssige 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 værdis metode, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien.

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 balan-

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

cedagen 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 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 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 | 2017 kr. | 2016 kr. |
|-------------------------------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| Andre eksterne omkostninger | | 120.275 | 167.419 |
| Bruttofortjeneste | | -120.275 | -167.419 |
| Personaleomkostninger | 1 | 330.000 | 330.000 |
| Resultat før finansielle poster | | -450.275 | -497.419 |
| Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder | 2 | 9.457.332 | 3.636.774 |
| Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder | 3 | 18.966.307 | 39.153.354 |
| Andre finansielle indtægter | 4 | 9.785 | 9.744 |
| Andre finansielle omkostninger | 5 | 126.122 | 81.594 |
| Resultat før skat | | 27.857.027 | 42.220.859 |
| Skat af årets resultat | 6 | -124.674 | -125.246 |
| Årets resultat | | 27.981.701 | 42.346.105 |
| Resultatdisponering: | | | |
| Det disponible beløb udgør: | | | |
| Årets resultat | | 27.981.701 | 42.346.105 |
| Til disposition | | 27.981.701 | 42.346.105 |
| Foreslås af direktionen disponeret således: | | | |
| Overført resultat | | 100.787 | -324.108 |
| Nettoopskrivning efter indre værdis metode | | 27.880.914 | 42.670.213 |
| Disponeret | | 27.981.701 | 42.346.105 |

BALANCE / AKTIVER

Pr. 31. december

| | Note | 2017 kr. | 2016 kr. |
|-----------------------------------------|------|--------------------|--------------------|
| Finansielle anlægsaktiver | | | |
| Kapitalandele i tilknyttede selskaber | | 42.650.308 | 33.357.049 |
| Kapitalandele i associerede selskaber | | 193.455.608 | 176.797.819 |
| Finansielle anlægsaktiver i alt | 7 | 236.105.916 | 210.154.868 |
| Omsætningsaktiver | | | |
| Andre tilgodehavender | | 554.688 | 0 |
| Tilgodehavender i tilknyttede selskaber | | 1.009.410 | 0 |
| Tilgodehavende skat | | 275.877 | 362.853 |
| Tilgodehavender | | 1.839.975 | 362.853 |
| Likvide beholdninger | | 1.754.477 | 3.299.827 |
| Omsætningsaktiver i alt | | 3.594.452 | 3.662.680 |
| Aktiver i alt | | 239.700.368 | 213.817.548 |

BALANCE / PASSIVER

Pr. 31. december

| | Note | 2017 kr. | 2016 kr. |
|------------------------------------------------------------------------------------|------|--------------------|--------------------|
| Egenkapital | | | |
| Aktiekapital | 8 | 13.200.000 | 13.200.000 |
| Overført resultat | | 131.061.171 | 130.960.384 |
| Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode | | 84.570.057 | 56.689.143 |
| Egenkapital i alt | | 228.831.228 | 200.849.527 |
| Hensatte forpligtelser | | | |
| Hensættelser vedrørende tilknyttede virksomheder | | 0 | 164.073 |
| Hensatte forpligtelser i alt | | 0 | 164.073 |
| Gældsforpligtelser | | | |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 79.376 | 1.885 |
| Gæld tilknyttede selskaber | | 5.208.391 | 5.081.594 |
| Skyldig skat | 9 | 67.900 | 175.130 |
| Anden gæld | | 45.518 | 147.518 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 5.467.955 | 7.397.821 |
| Gældsforpligtelser i alt | | 10.869.140 | 12.803.948 |
| Passiver | | 239.700.368 | 213.817.548 |
| 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 2017 | 13.200.000 | 130.960.384 | 56.689.143 | 200.849.527 |
| Overført i året | 0 | 100.787 | 27.880.914 | 27.981.701 |
| Egenkapital pr. 31/12 2017 | 13.200.000 | 131.061.171 | 84.570.057 | 228.831.228 |



NOTER

| | 2017 kr. | 2016 kr. |
|-----------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Note 1 | | |
| Personaleomkostninger | | |
| Personaleomkostninger er opgjort således: | | |
| Lønninger og gager | 330.000 | 330.000 |
| | 330.000 | 330.000 |
| | | |
| Antal ansatte | 0 | 0 |
| | | |
| Note 2 | | |
| Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder | | |
| EgnsINVEST Management A/S | 8.822.822 | 3.619.154 |
| EgnsINVEST Ejendomme A/S | 340.039 | 231.693 |
| EgnsINVEST Danske Ejendomme ApS | 294.471 | -214.073 |
| | 9.457.332 | 3.636.774 |
| | | |
| Note 3 | | |
| Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder | | |
| EgnsINVEST Ejendomme Tyskland A/S | 8.003.332 | 14.641.086 |
| EgnsINVEST Tyske Ejendomme A/S | 10.962.975 | 24.512.268 |
| | 18.966.307 | 39.153.354 |
| | | |
| Note 4 | | |
| Andre finansielle indtægter | | |
| Renteindtægter tilknyttede virksomheder | 9.722 | 0 |
| Andre renteindtægter, valutakursgevinster og lignende indtægter | 63 | 9.744 |
| | 9.785 | 9.744 |
| | | |
| Note 5 | | |
| Andre finansielle omkostninger | | |
| Renteomkostninger tilknyttede virksomheder | 126.122 | 81.594 |
| | 126.122 | 81.594 |
| | | |
| Note 6 | | |
| Skat af årets resultat | | |
| Modtaget skatterefusion sambeskattede selskaber | -125.246 | -195.661 |
| Beregnet selskabsskat, ekskl. finansieringstillæg | -124.674 | -125.246 |
| Årets ændringer af udskudt skat | 125.246 | 195.661 |
| | -124.674 | -125.246 |

NOTER

| Note 7 | Finansielle anlægsaktiver | EgnsINVEST Management A/S | EgnsINVEST Ejendomme A/S |
|--------|-----------------------------------------------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|
| | Kostpris | | |
| | Saldo pr. 1/1 2017 | 12.494.718 | 43.263.437 |
| | Tilgang i årets løb | 0 | 0 |
| | Kostpris pr. 31/12 2017 | 12.494.718 | 43.263.437 |
| | Reguleringer | | |
| | Saldo pr. 1/1 2017 | 4.063.664 | -26.464.770 |
| | Tilgang ved virksomhedsopkøb og lignende | 0 | 0 |
| | Udbytte | 0 | 0 |
| | Andel af årets resultat | 8.822.822 | 340.039 |
| | Andre reguleringer | 0 | 0 |
| | Tilbageført negativ værdi fra hensatte forpligtelser | 0 | 0 |
| | Af- og nedskrivninger pr. 31/12 2017 | 12.886.486 | -26.124.731 |
| | Optagelse af koncerngoodwill/-badwill | 0 | 0 |
| | Regnskabsmæssig værdi pr. 31/12 2017 sammensætter sig således: | 25.381.204 | 17.138.706 |
| | Regnskabsmæssig værdi pr. 31/12 2017 sammensætter sig således: | | |
| | Andel af indre værdi | 25.381.204 | 17.138.706 |
| | Ejerandel: | 100% | 100% |

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 |
|------------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|
| 50.000 | 48.238.745 | 42.021.004 | 146.067.904 |
| 0 | 0 | 0 | 0 |
| 50.000 | 48.238.745 | 42.021.004 | 146.067.904 |
| -50.000 | 54.125.077 | 25.015.172 | 56.689.143 |
| 0 | 0 | 0 | 0 |
| 0 | 0 | -378.652 | -378.652 |
| 294.471 | 9.033.109 | 8.003.332 | 26.493.773 |
| 0 | 1.929.866 | 0 | 1.929.866 |
| -164.073 | 0 | 0 | -164.073 |
| 80.398 | 65.088.052 | 32.639.852 | 84.570.057 |
| 0 | 5.467.955 | 0 | 5.467.955 |
| 130.398 | 118.794.752 | 74.660.856 | 236.105.916 |
| 130.398 | 118.794.752 | 74.660.856 | 236.105.915 |
| 100% | 29,13% | 16,13% | |



NOTER

Note 9 Skyldig skat

Heraf udgør sambeskatningsbidrag TDKK 68.

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 2017: TDKK 106.727. Til sikkerhed for køb af anparter i selskabet OMJ Blumersgade ApS er der meddelt transport i aktieandele i EgnsinVEST Ejd. Tyskland A/S til en værdi af TDKK 36.500.

Note 11 Eventualforpligtelser

Selskabet er som administrationselskab 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.



Egns**INVEST**

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