



Egns**INVEST** Holding A/S

CVR. nr. 33 59 32 87



Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	04
Koncernoversigt	05
Resultatopgørelse koncern	05
Ledelsesberetning	07
Ledelsens regnskabspåtegning	13
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	14
Anvendt regnskabspraksis	16
Resultatopgørelse	21
Balance	22
Egenkapitalopgørelse	23
Noter	24

Selskabsoplysninger

Navn og hjemsted

EgnosINVEST 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

Bestyrelse

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

Direktion

Thorkild Steen Sørensen

Revision

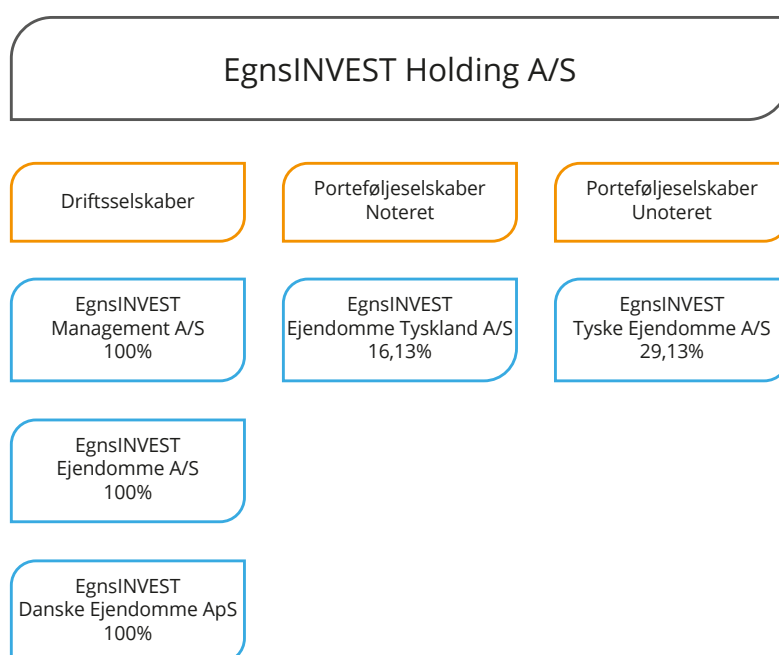
Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
City Tower, Værkmestergade 2
8000 Aarhus C

Aktionærer

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

Sparekassen Danmark af 1871 A/S, Vrå
Sparekassen Kronjylland, Randers
Vestjysk Bank, Lemvig
Jyske Bank, Silkeborg

Koncernoversigt



DKK*	2021	2020
Nettoomsætning	38.437.664	32.856.982
Andre eksterne omkostninger	-5.283.549	-5.203.863
Bruttofortjeneste	33.154.115	27.653.119
Personaleomkostninger	-15.162.878	-15.108.049
Af- og nedskrivninger	-460.396	-470.480
Resultat før finansielle poster	17.530.841	12.074.590
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	48.401.685	10.440.834
Værdireguleringer på investeringsejendomme	3.930.028	4.907.243
Andre finansielle indtægter	5.239	154.662
Andre finansielle omkostninger	-1.389.057	-1.423.215
Resultat før skat	68.478.736	26.154.113
Skat af årets resultat	-4.418.588	-3.442.524
Koncernresultat for året	64.060.148	22.711.590

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



Bayer Phama AG beskæftiger 5000 medarbejdere i Berlin og er dermed en af byens største arbejdspladser. Der forskes særligt i kræft og kvinders sundhed.



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 ejendoms-selskaber samt øvrig virksomhed, der forbindes hermed. Selskabet ejer tillige væsentlige aktieposter i ejendomsselskaber.

Selskabets resultat

Årets resultat før skat udgør TDKK 63.889, hvilket betragtes som tilfredsstillende. Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på TDKK 414.658 og en egenkapital på TDKK 394.388.

Indre værdi pr. aktie er 29,88.

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.

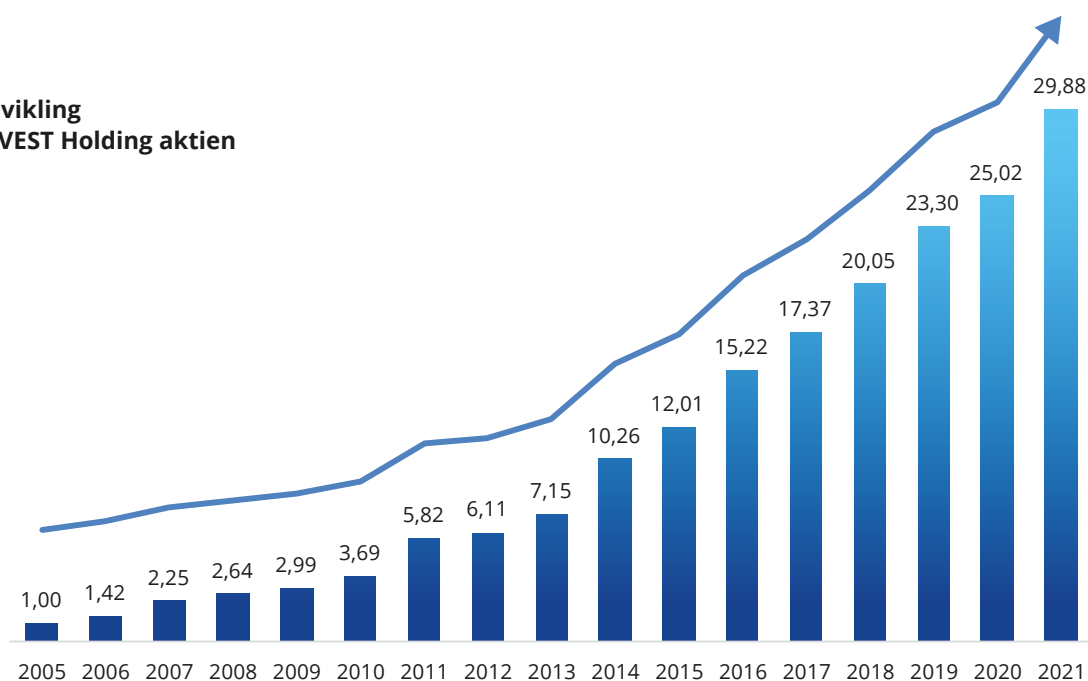
Der er ikke afsat udbytte i forbindelse med aflæggelse af årsrapporten.

Kursudvikling

EgnsinVEST Holding A/S

Kursen på aktien er siden 2005 steget med 2.888%. 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.

Kursudvikling
EgnsinVEST Holding aktien



Ledelsesberetning

Udvikling i selskabet og datterselskaberne

Levering af managementydelser samt ledelse, udvikling og drift af ejendomme er de primære forretningsområder i EgnsinVEST Holding A/S og datterselskaberne, og de har sammen med driften af danske udlejningsejendomme givet en indtjening på DKK 16,1 mio. kr. i 2021. EgnsinVEST Holding A/S og datterselskaberne har ligeledes generet en indtjening på DKK 48,4 mio. fra en aktieinvestering i to selskaber med ejendomsporteføljer i Berlin.

EgnsinVEST har været beskæftiget med at lede, udvikle og drifte en portefølje af primært boligudlejnings-ejendomme i Danmark. Det danske ejendomsselskab ejer ejendomme i Horsens og Aarhus og har ved årets udgang indgået købsaftale om overtagelse af et selskab med udlejningsejendomme i Brødstrup samt i Funder Kirkeby bestående af rækkehuse opført i 2020 og 2021. Ejendommene i dette selskab overtages i løbet af 2022. Brødstrup ligger mellem Horsens, Aarhus og Silkeborg. Funder Kirkeby er placeret få kilometer fra Silkeborg.

Selskabet har leveret assetmanagementydelser til to ejendomsporteføljeselskaber med ejendomme i primært Berlin, EgnsinVEST Ejendomme Tyskland A/S og EgnsinVEST Tyske Ejendomme A/S. Der har i løbet af året været høj aktivitet inden for levering af købs- og salgsydelser til begge selskaber, hvilket har bragt nye udviklingsmuligheder ind i porteføljerne.

EgnsinVEST Holding A/S og datterselskaberne har siden 2005 arbejdet med forretningsområdet ejendomme og opbygget et indgående kendskab til ejendomsmarkedet i både Tyskland og Danmark. Kompetencerne er blevet udbygget, og ny viden er samlet op gennem årene, hvilket både kommer porteføljeselskaberne til gode og medvirker til at skabe udvikling i EgnsinVEST.

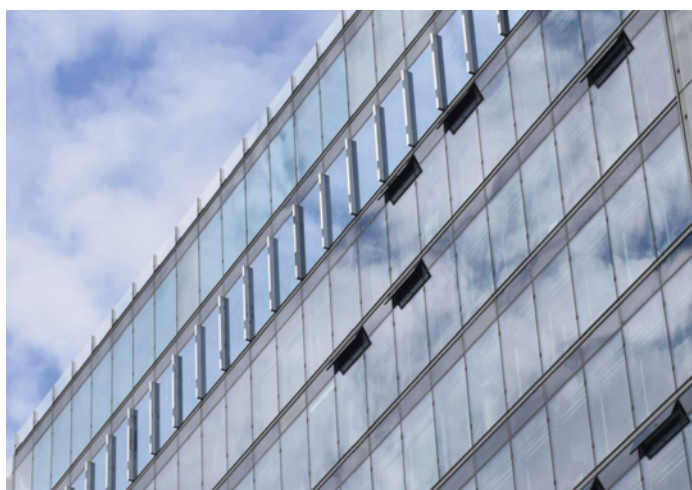
Selskabet har løbende haft fokus på at trimme ejendomsporteføljerne blandt andet gennem køb og salg, og i 2021 er der således blevet handlet et ejendomsselskab i det danske ejendomsselskab og leveret tilsvarende managementydelser til porteføljeselskaberne. Selskabet har i kraft af sin tilstedeværelse på ejendomsmarkedet i Berlin og Danmark gennem mange år fået et veludviklet kontaktnet i branchen. Det er en fordel, når der skal handles i et marked med begrænset udbud. Ofte bliver ejendommene

tilbudt selskabet, før de annonceres på det generelle ejendomsmarked, hvilket giver mere ro under købsprocessen til at foretage den nødvendige tekniske og juridiske due diligence, samt foretage de nødvendige markedsundersøgelser af beliggenheden.

EgnsinVEST Holding A/S og datterselskaberne holder løbende øje med det generelle ejendomsmarked i Danmark og i Tyskland med særlig fokus på Berlin og omegn. Ligeledes er selskabet opmærksom på den økonomiske udvikling, og de nøgletal der er relevante for udviklingen på boligudlejningsmarkedet. Selskabet følger for eksempel udviklingen i lejen pr. kvadratmeter, udbud og efterspørgslen samt ikke mindst udviklingen i priserne på boligudlejningsejendomme på de to markeder.

I 2021 har EgnsinVEST sat et byggeprojekt i gang i det danske ejendomsselskab, der vil udvide antallet af udlejningsbare kvadratmeter i selskabet. Selskabet leverer også byggetekniske kompetencer til porteføljeselskaberne, som anvendes til at forbedre eller som minimum at fastholde den bygningsmæssige kvalitet i selskabernes ejendomsporteføljer samt at udnytte deres potentiale. Der er igangsat byggeri af taglejligheder, og der har været fokus på istandsættelse af lejligheder, strengsaneringer samt renoveringer af facader for blot at nævne nogle af de byggeprojekter, selskabet har leveret managementydelser til i 2021.

Økonomistyring ligger til grund for driften og udviklingen i både EgnsinVEST Holding A/S og datterselskaberne og er en grundydelse, som leveres til porteføljeselskaberne. Det indebærer blandt andet at sikre en attraktiv finansiering og tilstrækkelig likviditet til udvikling af ejendomsporteføljerne. Ligeledes har EgnsinVEST et tæt samarbejde med rådgivere inden for skat og jura med henblik på at være opdateret om nye regler, der har indflydelse på driften og udviklingen af såvel porteføljeselskaberne som det danske ejendomsselskab. I 2021 har indgående viden om Tysklands covid-19-hjælpepakker kombineret med en aktiv fysisk tilstedeværelse og et godt kendskab til porteføljeselskabernes erhvervslejere medvirket til at minimere de negative økonomiske konsekvenser af covid-19-nedlukningerne i porteføljeselskaberne. De managementydelser, EgnsinVEST har leveret i 2021, har ligeledes bidraget til, at det er lykkedes porteføljeselskaberne at opkræve den husleje, de havde til gode, efter at Tysklands Forfatningsdomstol i april erklærede



FUNKE Medien Berlin producerer og redigerer blandt andet dagbladet, **Berliner Morgenpost**. De har deres egen redaktion med base i Berlin.



Siemens AG, er en teknologivirksomhed med fokus på at skabe løsninger der gør fabrikker, forsyningskæder og bygninger i stand til at udnytte ressourcerne bedre.

Berlins særlige lejelov ugyldig. Loven har siden vedtagelsen i starten af 2020 hindret lejestigninger og medført nedsat leje i visse lejemål på det berlinske udlejningsmarked.

Udlejning af boliger foregår flere steder på et konkurrencepræget marked. EgnsINVEST arbejder derfor aktivt med markedsføring og kommunikation med henblik på at minimere tomgang og etablere en attraktiv profil på udlejningsmarkedet. Kommunikation, markedsføring og investor relation er ligeledes en af de managementydelser, EgnsINVEST leverer til porteføljeselskaberne med det formål at sikrer attraktive lejere og holde investorerne velorienteret om selskabernes udvikling og performance.

Udviklingen i aktieposterne i de to porteføljeselskaber

Udviklingen i begge porteføljeselskaber har været tilfredsstillende i 2021. Ifølge den offentliggjorte årsrapport har det børsnoterede selskab opnået et resultat før kurs og værdireguleringer (EBVAT) på DKK 26,2 mio. og værdireguleringer udgør DKK 121,1 mio. af resultatet. Det andet selskab, EgnsINVEST Tyske Ejendomme A/S, forventes at have opnået et EBVAT på DKK 17,2 mio. kr. og værdireguleringer på DKK 99,1 mio. kr. Det ene porteføljeselskab, som EgnsINVEST Holding A/S har en aktiepost i, er noteret på Nasdaq First North. Aktiekursen i dette selskab, EgnsINVEST Ejendomme Tyskland A/S er, er steget fra 246 til 256 i 2021, hvilket svarer til 4,1%.

Med de tilfredsstillende resultater for de to tyske ejendomsselskaber, som EgnsINVEST Holding A/S ejer aktieposter i, er der skabt en indtægt fra disse ejerandele på i alt DKK 48,4 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

Uden aktiebeholdningen i de to porteføljeselskaber forventes resultatet for 2022, igen at blive positiv dog på et lavere niveau end i 2021, idet der i det netop afsluttede regnskabår har været ekstraordinære managementydelser ved akquisition og salg i de to tyske porteføljeselskaber. Resultatet før skat forventes i 2022 at ligge i intervallet DKK 30 mio. til DKK 40 mio. Dette kan dog påvirkes væsentligt af udviklingen i aktieposterne fra de to porteføljeselskaber samt af værdireguleringer fra de danske udlejningsejendomme.

Efterfølgende begivenheder

Den fortsatte tilstedeværelse af covid-19 og de heraf følgende restriktioner bevirker, at visse erhvervslejere kan have svært ved at betale leje. I værste fald kan det betyde tomgang i erhvervslejemål. Begge dele vil kunne have en negativ effekt på resultatet i de selskaber, der genererer indtægter fra leje i Tyskland eller Danmark og dermed påvirke EgnsINVEST Holding A/S' resultat negativt.

Selskabet har indgået aftale om køb af et selskab med 30 rækkehuse med forventlig overtagelse medio 2022.



Unge iværksættere, bruger **Factory Berlin** som base for deres nye tech-virksomhed. Som medlem kan de bruge de fælles faciliteter, netværke og får hjælp til at få deres virksomhed til at vokse.

Ledelsens regnskabspåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2021 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 2021 samt af resultatet

af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 2. maj 2022

Direktionen:

Thorkild Steen Sørensen

Bestyrelsen:

Vagn Hansen
formand

Per Asbjørn
Sønderup

Klaus Oberthanner Skjødt
næstformand

Lars Blaabjerg
Christensen

Til kapitalejerne i EgnsINVEST Holding A/S

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for EgnsINVEST Holding A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven. Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA code. Det er vores opfattelse, at det opnåede 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 revisionen 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 2. maj 2022

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.

Alexander Brix Kronborg
Statsautoriseret revisor
MNE 47804

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 2021 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 administrationselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationselskabet.

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 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.

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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

* Kunst ** Scrapværdier revurderes løbende



AI Campus Berlin, samler startupvirksomheder og forskere, der arbejder med kunstig intelligens, og gør det muligt for dem at arbejde sammen.



Med sin unikke beliggenhed lige ved Brandenburger Tor er **Hotel Adlon** med sine fem stjerner et udsøgt luksushotel i Berlin. Hotellet har så meget historie, at det i 2013 fik sin egen tv-serie.



Resultatopgørelse

NOTE	DKK	2021	2020
	Andre eksterne omkostninger	93.450	92.034
	Bruttofortjeneste	-93.450	-92.034
1	Personaleomkostninger	330.000	330.000
	Resultat før finansielle poster	-423.450	-422.034
2	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	16.264.465	12.870.873
3	Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	48.401.686	10.440.834
4	Andre finansielle omkostninger	353.442	347.256
	Resultat før skat	63.889.259	22.542.417
5	Skat af årets resultat	-170.889	-169.173
	Årets resultat	64.060.148	22.711.590
	Resultatdisponering: Det disponible beløb udgør:		
	Årets resultat	64.060.148	22.711.590
	Til disposition	64.060.148	22.711.590
	Foreslås af direktionen disponeret således:		
	Overført resultat	-227.350	-221.465
	Nettopskrivning efter indre værdis metode	64.287.498	22.933.055
	Disponeret	64.060.148	22.711.590

Balance Aktiver

NOTE	DKK	2021	2020
	Finansielle anlægsaktiver		
	Kapitalandele i tilknyttede selskaber	106.478.742	90.214.278
	Kapitalandele i associerede selskaber	301.561.926	253.538.891
6	Finansielle anlægsaktiver i alt	408.040.668	343.753.169
	Omsætningsaktiver		
	Andre tilgodehavender	5.000.375	375
	Tilgodehavende skat	1.526.959	734.031
	Tilgodehavender	6.527.334	734.406
	Likvide beholdninger	90.024	255.379
	Omsætningsaktiver i alt	6.617.358	989.785
	Aktiver i alt	414.658.026	344.742.954

Balance Passiver

NOTE	DKK	2021	2020
	Egenkapital		
7	Aktiekapital	13.200.000	13.200.000
	Overført resultat	130.094.893	130.322.243
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	251.092.763	186.805.265
	Egenkapital i alt	394.387.656	330.327.508
	Gældsforpligtelser		
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	43.438	41.563
	Gæld tilknyttede selskaber	18.855.476	13.749.252
8	Skyldig skat	1.272.760	481.548
	Anden gæld	98.696	143.083
	Periodeafgrænsningsposter	0	0
	Gældsforpligtelser i alt	20.270.370	14.415.446
	Passiver	414.658.026	344.742.954
9	Sikkerhedsstillelser over for dattervirksomheder og tilknyttede virksomheder		
10	Eventualforpligtelser		

Egenkapitalopgørelse

DKK	Aktiekapital	Overført resultat	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	I alt
Egenkapital pr. 1/1 2021	13.200.000	130.322.243	186.805.265	330.327.508
Overført i året	0	-227.350	64.287.498	64.060.148
Egenkapital pr. 31/12 2021	13.200.000	130.094.893	251.092.763	394.387.656

Selskabets noter

NOTE 1	PERSONALEOMKOSTNINGER / DKK	2021	2020
	Personaleomkostninger er opgjort således:		
	Lønninger og gager	330.000	330.000
	I alt	330.000	330.000
	Antal ansatte	0	0
NOTE 2	INDTÆGT AF KAPITALANDELE I TILKNYTTEDE VIRKSOMHEDER / DKK	2021	2020
	EgnosINVEST Management A/S	7.881.909	3.841.683
	EgnosINVEST Ejendomme A/S	551.289	616.265
	EgnosINVEST Danske Ejendomme ApS	7.831.267	8.412.925
		16.264.465	12.870.873
NOTE 3	INDTÆGT AF KAPITALANDELE I ASSOCIEREDE VIRKSOMHEDER / DKK	2021	2020
	EgnosINVEST Ejendomme Tyskland A/S	19.685.763	4.566.098
	EgnosINVEST Tyske Ejendomme A/S	28.715.923	5.874.736
		48.401.686	10.440.834

Selskabets noter

NOTE 4	ANDRE FINANSIELLE OMKOSTNINGER / DKK	2021	2020
	Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	352.257	344.592
	Renteomkostninger kreditinstitutter	1.141	2.454
	Rentetillæg, selskabsskat	44	210
		353.442	347.256

NOTE 5	SKAT AF ÅRETS RESULTAT / DKK	2021	2020
	Modtaget skatterefusion sambeskattede selskaber	-169.173	-170.170
	Beregnet selskabsskat, ekskl. finansieringstillæg	-170.889	-169.173
	Årets ændringer af udskudt skat	169.173	170.170
		-170.889	-169.173

Medievirksomheden, **Axel Springer**, med hovedsæde i Berlin opererer i mere end 40 forskellige lande og udgiver blandt andet Bild, RollingStone og Politico.



Selskabets noter

NOTE 6 FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER / DKK

	EgnsINVEST Management A/S	EgnsINVEST Ejendomme A/S	EgnsINVEST Danske Ejendomme ApS	EgnsINVEST Tyske Ejendomme A/S	EgnsINVEST Ejendomme Tyskland A/S	Finansielle anlægs- aktiver i alt
Kostpris						
Saldo pr. 1/1 2021	12.494.718	43.263.437	10.930.000	48.238.745	42.021.004	156.947.904
Tilgang i årets løb	0	0	0	0	0	0
Kostpris pr. 31/12 2021	12.494.718	43.263.437	10.930.000	48.238.745	42.021.004	156.947.904
Reguleringer						
Saldo pr. 1/1 2021	26.787.442	-24.538.746	21.277.427	104.461.182	58.817.960	186.805.265
Tilgang ved virksomheds- opkøb og lignende	0	0	0	0	0	0
Udbytte	0	0	0	0	-378.652	-378.652
Andel af årets resultat	7.881.909	551.289	7.831.267	28.715.923	19.685.763	64.666.151
Andre reguleringer	0	0	0	0	0	0
Tilbageført negativ værdi fra hensatte forpligtelser	0	0	0	0	0	0
Opskrivninger pr. 31/12 2021	34.669.351	-23.987.457	29.108.694	133.177.105	78.125.071	251.092.764
Optagelse af koncerngoodwill/-badwill	0	0	0	0	0	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31/12 21 sammen- sætter sig således:	47.164.069	19.275.980	40.038.694	181.415.850	120.146.075	408.040.668
Andel af indre værdi	47.164.069	19.275.980	40.038.694	181.415.850	120.146.075	408.040.668
Kategorisering	Tilknyttet	Tilknyttet	Tilknyttet	Associeret	Associeret	
Ejerandel:	100%	100%	100%	29,13%	16,13%	

Selskabets noter

NOTE 7 SKYLDIG SKAT

Heraf udgør sambeskatningsbidrag TDKK 1.273.

NOTE 8 SIKKERHEDSSTILLELSER OVER FOR DATTERVIRKSOMHEDER OG TILKNYTTED E VIRKSOMHEDER

Selskabet er selvskyldnerkautionist over for EgnosINVEST Ejendomme A/S' og EgnosINVEST Danske Ejendomme ApS' gæld til realkreditinstitut. Gælden udgør pr. 31. december 2021: TDKK 137.271.

NOTE 9 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.

Selskabet har indgået aftale om køb af et selskab med 30 rækkehuse med forventelig overtagelse medio 2022.

Årsrapportens fotos

Berlins erhvervsliv har udviklet sig positivt de seneste mange år, hvilket har tiltrukket nye indbyggere og skabt vækst på ejendomsmarkedet. Selskabet har udvalgt forskellige virksomheder med aktiviteter i Berlin og fotograferet deres kontorer og produktionsfaciliteter. Billederne er brugt som illustration i selskabets årsrapport. Fotoene er overvejende egen produktion.



Egns**INVEST**

Vitus Berings Plads 5
8700 Horsens
Danmark

CVR-nr.: 33 59 32 87

Tel. +45 7625 0146
www.egnsinvest.dk
info@egnsinvest.dk