

ÅRSRAPPORT 2019

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



EgnsINVEST

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
d. 7. maj 2020, Vitus Berings Plads 5, 8700 Horsens.

Dirigent Maibritt Lindstrøm



ÅRSRAPPORTENS FOTOS

Motiverne i årsrapporten viser bygningsdetaljer fra selskabets domicil på Vitus Berings Plads i Horsens samt fra de ejendomme i Berlin og Danmark, selskabet har aktiviteter i. Alle fotos er egen produktion.

INDHOLD

- | | | | |
|-----------|---|-----------|----------------------|
| 04 | Selskabsoplysninger | 19 | Resultatopgørelse |
| 05 | Ledelsens regnskabspåtegning | 20 | Balance |
| 06 | Den uafhængige revisors
revisionspåtegning | 21 | Egenkapitalopgørelse |
| 08 | Ledelsesberetning | 22 | Noter |
| 14 | Anvendt regnskabspraksis | | |



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

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 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

Horsens, den 5. marts 2020

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 2019 - 31. december 2019, 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 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 regnskabsbrugere 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 5. marts 2020

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.

Henrik Brorsbøl Jakobsen
statsautoriseret revisor
MNE 33233

LEDELSESBERETNING

Selskabets hovedaktivitet

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

Selskabets resultat

Årets resultat før skat udgør TDKK 42.831, hvilket betragtes som tilfredsstillende. Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på TDKK 323.619 og en egenkapital på TDKK 307.616.

Indre værdi pr. aktie er 23,30.

Der er ikke udarbejdet koncernregnskab.

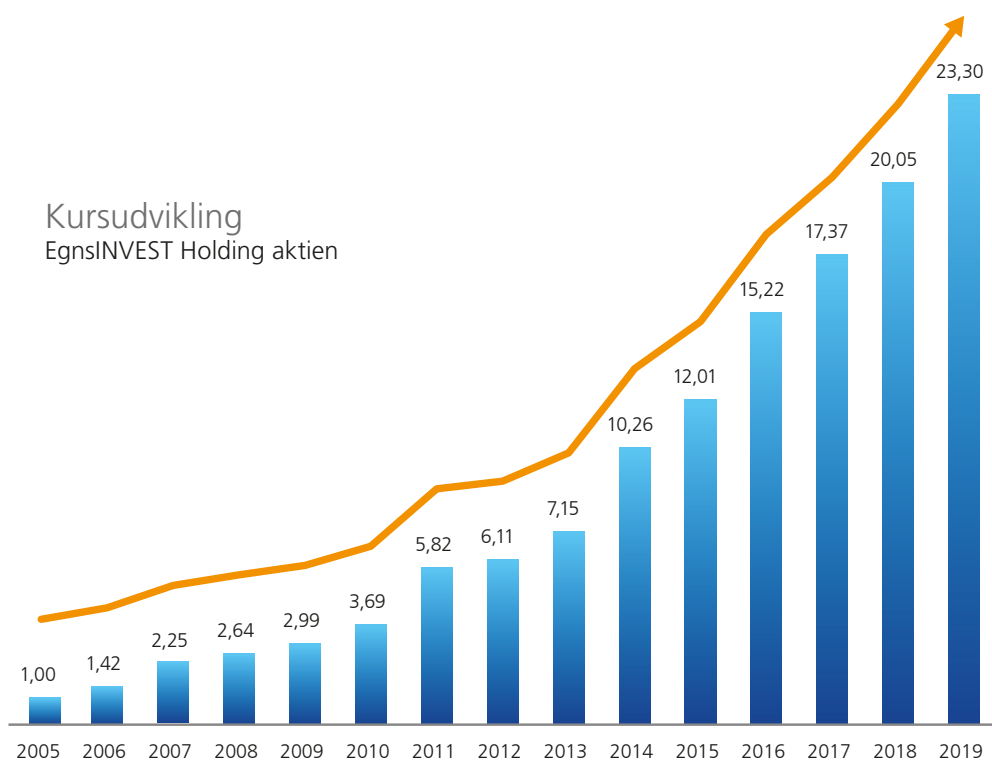
Datterselskabernes resultater vises som resultat af kapitalandele i årsrapporten for EgnsINVEST Holding A/S.

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.

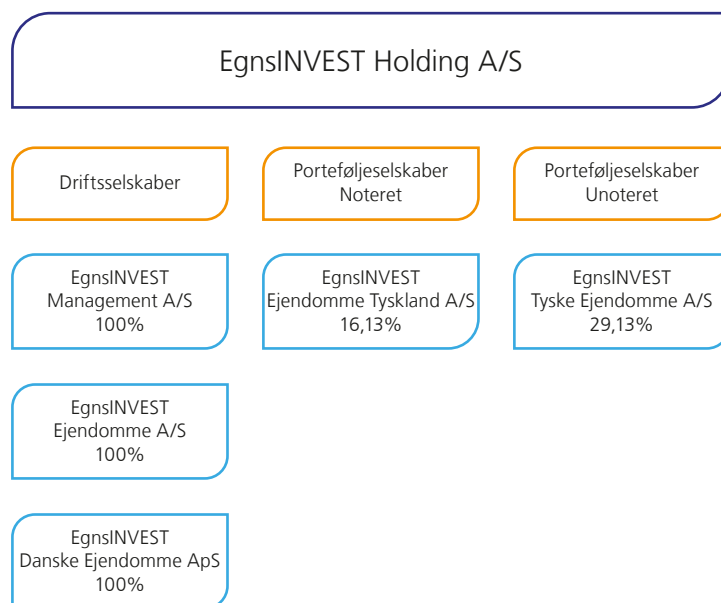
Kursudvikling EgnsINVEST Holding A/S

Kursen på aktien er siden 2005 steget med 2.230%. 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 / DKK*

	2019	2018
Nettoomsætning	33.561.330	31.253.270
Andre eksterne omkostninger	-5.521.867	-6.053.956
Bruttofortjeneste	28.039.463	25.199.314
Personaleomkostninger	-14.285.538	-13.562.252
Af- og nedskrivninger	-461.553	-444.745
Resultat før finansielle poster	13.292.373	11.192.317
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	32.407.100	23.839.261
Værdireguleringer på investeringsejendomme	1.636.659	5.362.939
Andre finansielle indtægter	3.114	31.923
Andre finansielle omkostninger	-1.394.856	1.296.567
Resultat før skat	45.944.389	39.129.874
Skat af årets resultat	-2.943.313	-3.346.260
Koncernresultat for året	43.001.076	35.783.614

*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

EgnsINVEST Holding A/S og datterselskaberne har beskæftiget sig med, ledelse, drift og udvikling af forretningsområdet, ejendomme i Danmark i 2019. Ligeledes har selskabets aktiviteter været fokuseret på at levere asset management til to porteføljeselskaber med ejendomsporteføljer i Berlin og Potsdam, EgnsINVEST Ejendomme Tyskland A/S og EgnsINVEST Tyske Ejendomme A/S.

Hovedparten af selskabets og datterselskabernes indtjening genereres ved at levere managementydelse til de to ejendomsselskaber, som har en portefølje af primært boligudlejningsejendomme i Berlin og Potsdam. Ligeledes har der været fokus på at udvide driften inden for forretningsområdet med udlejningsejendomme i Danmark.

En ikke ubetydelig indtjening genereres fra en aktieinvestering i de to ejendomsselskaber med aktiviteter i Berlin.

I arbejdet med at lede, drive og udvikle de selskaber, EgnsINVEST er ansvarlig for, udnyttes en bred palette af viden, erfaringer og kompetencer, som selskabet er i besiddelse af. En af de managementydelser, selskabet yder, er akquisition. Selskabets fysiske tilstedeværelse på ejendomsmarkedet gennem 15 år betyder, at der er opbygget et netværk af gode kontakter både i Berlin og Danmark. Det kommer løbende porteføljeselskaberne til gode i forbindelse med akquisitioner.

EgnsINVEST Holding A/S og datterselskaberne lægger vægt på at have et indgående kendskab til porteføljerne ved at være fysisk til stede i ejendommene og ved at have en tæt kontakt til administratorer og viceværter, som har deres gang i ejendommene. Det indgående kendskab gør det muligt for selskabet at fastholde et højt bygningsmæssigt kvalitetsniveau. Ligeledes skaber det et overblik over, hvordan eksisterende kvadratmeter kan udnyttes bedre, og hvor det er muligt at bygge nyt. Lokale håndværkere og rådgivere i Berlin eller Danmark udfører de konkrete opgaver, mens planlægningen og opfølgningen varetages af selskabet. Arbejdet fordrer en god kontakt til kompetente rådgivere og til myndighederne i både Danmark og Berlin.

Økonomien i ejendomsselskaberne følges nøje med henblik på at have overblik over selskabernes drift og danne økonomisk fornuftige beslutningsgrundlag på både kort og langt sigt. En del af økonomistyringen handler om at holde sig ajour med lovgivningen inden for især skat og moms. Selskabet samarbejder derfor med revisorer og jurister fra både Danmark og Tyskland. Det tildeles stor opmærksomhed at sikre finansiering på attraktive vilkår.

Tomgangstallene i ejendomsselskaberne er et af de nøgletal, som følges nøje både i Danmark og Berlin. Selskabet anvender forskellige markedsføringskanaler og er opmærksom på at have en fornuftig dialog med både lejere og administratorer for at sikre en høj udlejningsprocent. Selskabet står for kommunikationen til de større



ÅRETS RESULTAT
FØR SKAT
DKK 42,8 MIO.

LEDELSESBERETNING

erhvervslejere og deltager i forhandlingerne, når lejekontrakterne skal indgås, forlænges eller opsiges. Viden om udviklingen på ejendomsmarkedet på lidt længere sigt erhverves fra artikler, økonomiske analyser og rapporter fra både Danmark og Berlin og ved at være i dialog med forskellige aktører på ejendomsmarkedet.

Udviklingen i aktieposterne i ejendomsselskaberne

Udviklingen i de to ejendomsselskaber, som EgnslINVEST har aktieposter i, har været tilfredsstillende i 2019. De udmeldte hovedtal viser, at resultatet før kurs- og værdireguleringer (EBVAT) i det børsnoterede selskab, EgnslINVEST Ejendomme Tyskland A/S, forventes at blive DKK 20,5 mio., og at værdireguleringerne vil ligge på DKK 61,3 mio. i 2019. EgnslINVEST Tyske Ejendomme A/S forventes at have opnået et resultat før kurs- og værdireguleringer på DKK 14,8 mio., og at værdireguleringerne bliver DKK 63,0 mio. i 2019. De endelige resultater for de to selskaber vil fremgå af selskabernes årsrapporter.

Kursudviklingen i det børsnoterede selskab har været positiv i 2019, hvor aktiekursen er steget fra 198 til 234, hvilket svarer til en kursstigning på 18%. Tomgangen i selskabet har også i 2019 være meget lav. Af de offentliggjorte tal fremgår, at den har været under 2%.

Med de tilfredsstillende resultater for de to ejendomsselskaber, som EgnslINVEST Holding A/S ejer aktieposter i, er der skabt en indtægt fra disse ejerandele på i alt DKK 32,4 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

Resultatet for 2020 forventes igen at blive positiv, idet indtjeningen fra managementydelse og porteføljepleje forventes at stige. Selskabet forventer samtidig højere driftsindtjening fra investeringerne i danske ejendomme. Resultatet før skat forventes i 2020 at ligge i intervallet DKK 25 mio til 30 mio., men kan påvirkes væsentligt af værdireguleringer fra direkte og indirekte ejendomsbesiddelser.

Efterfølgende begivenheder

Efter balancedagen er der vedtaget et lovforslag om lejebe- grænsning i Berlin. Selskabets aktiepost på DKK 245 mio. består af aktiebesiddelser i to ejendomsselskaber med ejendomme i Berlin. I værdiansættelsen af disse ejendomme er den væsentligste ændring allerede indarbejdet, at boliglejen ikke kan reguleres de næste fem år. Erhvervslejen er ikke omfattet af lejebe- grænsningen. På tidspunktet for regnskabsaf- læggelsen vurderes det således, at aktieposten er forsvarligt værdiansat.

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 2019 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 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 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 balancen dagen 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%
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	DKK	2019	2018
	Andre eksterne omkostninger	101.466	290.875
	Bruttofortjeneste	-101.466	-290.875
1	Personaleomkostninger	330.000	330.000
	Resultat før finansielle poster	-431.466	-620.875
2	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	11.197.752	12.643.669
3	Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	32.407.099	23.839.261
4	Andre finansielle indtægter	0	8.788
5	Andre finansielle omkostninger	342.479	253.836
	Resultat før skat	42.830.906	35.617.007
6	Skat af årets resultat	-170.170	-166.607
	Årets resultat	43.001.076	35.783.614
	Resultatdisponering: Det disponible beløb udgør:		
	Årets resultat	43.001.076	35.783.614
	Til disposition	43.001.076	35.783.614
	Foreslås af direktionen disponeret således:		
	Overført resultat	-225.123	-292.340
	Nettoopskrivning efter indre værdis metode	43.226.199	36.075.954
	Disponeret	43.001.076	35.783.614

BALANCE / AKTIVER

Pr. 31. december

NOTE	DKK	2019	2018
	Finansielle anlægsaktiver		
	Kapitalandele i tilknyttede selskaber	77.343.404	66.145.653
	Kapitalandele i associerede selskaber	245.084.933	214.986.351
7	Finansielle anlægsaktiver i alt	322.428.337	281.132.004
	Omsætningsaktiver		
	Andre tilgodehavender	375	0
	Tilgodehavende skat	699.819	776.135
	Tilgodehavender	700.194	776.135
	Likvide beholdninger	490.878	575.148
	Omsætningsaktiver i alt	1.191.072	1.351.283
	Aktiver i alt	323.619.409	282.483.287



BALANCE / PASSIVER

Pr. 31. december

NOTE	DKK	2019	2018
	Egenkapital		
8	Aktiekapital	13.200.000	13.200.000
	Overført resultat	130.543.708	130.768.831
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	163.872.210	120.646.011
	Egenkapital i alt	307.615.918	264.614.842
	Gældsforpligtelser		
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	51.250	218.750
	Gæld tilknyttede selskaber	13.664.370	13.537.916
9	Skyldig skat	612.954	526.230
	Anden gæld	66.697	47.460
	Periodeafgrænsningsposter	1.608.220	3.538.089
	Gældsforpligtelser i alt	16.003.491	17.868.445
	Passiver	323.619.409	282.483.287
10	Sikkerhedsstillelser over for dattervirksomheder og tilknyttede virksomheder		
11	Eventualforpligtelser		

EGENKAPITALOPGØRELSE

DKK	Aktiekapital	Overført resultat	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	I alt
Egenkapital pr. 1/1 2019	13.200.000	130.768.831	120.646.011	264.614.842
Overført i året	0	-225.123	43.226.199	43.001.076
Egenkapital pr. 31/12 2019	13.200.000	130.543.708	163.872.210	307.615.918

NOTER

NOTE 1 PERSONALEOMKOSTNINGER / DKK	2019	2018
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 TILKNYTTED E VIRKSOMHEDER / DKK	2019	2018
EgnsINVEST Management A/S	5.189.131	4.870.142
EgnsINVEST Ejendomme A/S	480.363	489.356
EgnsINVEST Danske Ejendomme ApS	5.528.258	7.284.171
	11.197.752	12.643.669

NOTE 3 INDTÆGT AF KAPITALANDELE I ASSOCIEREDE VIRKSOMHEDER / DKK	2019	2018
EgnsINVEST Ejendomme Tyskland A/S	11.033.637	11.714.329
EgnsINVEST Tyske Ejendomme A/S	21.373.462	12.124.932
	32.407.099	23.839.261

NOTE 4 ANDRE FINANSIELLE IND TÆGTER / DKK	2019	2018
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	0	8.788
	0	8.788

NOTER

NOTE 5 ANDRE FINANSIELLE OMKOSTNINGER / DKK	2019	2018
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	341.684	253.836
Renteomkostninger kreditinstitutter	435	0
Rentetillæg, selskabsskat	361	0
	342.480	253.836

NOTE 6 SKAT AF ÅRETS RESULTAT / DKK	2019	2018
Modtaget skatterefusion sambeskattede selskaber	-166.607	-124.674
Beregnet selskabsskat, ekskl. finansieringstillæg	-170.170	-166.607
Årets ændringer af udskudt skat	166.607	124.674
	-170.170	-166.607

NOTER

NOTE 7 FINANSIELLE ANLÆGSUDGIFTER / 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 2019	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 2019	12.494.718	43.263.437	10.930.000	48.238.745	42.021.004	156.947.904
Reguleringer						
Saldo pr. 1/1 2019	17.756.628	-25.635.374	7.336.244	77.212.984	43.975.529	120.646.011
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	5.189.131	480.363	5.528.258	19.443.596	11.033.637	41.674.985
Andre reguleringer	0	0	0	1.929.866	0	1.929.866
Tilbageført negativ værdi fra hensatte forpligtelser	0	0	0	0	0	0
Af- og nedskrivninger pr. 31/12 2019	22.945.759	-25.155.011	12.864.502	98.586.446	54.630.514	163.872.210
Optagelse af koncerngoodwill/-badwill	0	0	0	1.608.223	0	1.608.223
Regnskabsmæssig værdi pr. 31/12 2019 sammen- sætter sig således:	35.440.477	18.108.426	23.794.502	148.433.414	96.651.518	322.428.337
Andel af indre værdi	35.440.477	18.108.426	23.794.502	148.433.414	96.651.518	322.428.336
Ejerandel:	100%	100%	100%	29,13%	16,13%	

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

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 446.

NOTE 10 SIKKERHEDSSTILLELSER OVER FOR DATTERVIRKSOMHEDER OG TILKNYTTED E VIRKSOMHEDER

Selskabet er selvskyldnerkautionist over for EgnsinVEST Ejendomme A/S' og EgnsinVEST Danske Ejendomme ApS' gæld til realkreditinstitut.
Gælden udgør pr. 31. december 2019: TDKK 141.108.

NOTE 11 EVENTUALFORPLIGTELSE R

Selskabet er som administrations selskab 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