

ÅRSRAPPORT 2018

EgnsINVEST Danske Ejendomme ApS
CVR. nr. 38 13 47 36



ÅRSRAPPORTENS FOTOS

Årsrapporten er illustreret med fotos af selskabets ejendomme som er beliggende i Aarhus og Horsens. Alle fotos er egen produktion.

INDHOLDSFORTEGNELSE

04	Selskabsoplysninger
05	Ledelsens regnskabspåtegning
06	Den uafhængige revisors revisionspåtegning
08	Ledelsesberetning
10	Anvendt regnskabspraksis
13	Resultatopgørelse
14	Balance
15	Egenkapitalopgørelse
16	Noter

SELSKABSOPLYSNINGER

Navn og hjemsted

EgnsINVEST Danske Ejendomme ApS
Vitus Berings Plads 5
8700 Horsens

CVR-nr.: 38 13 47 36

www.egnsinvest.dk
info@egnsinvest.dk

Telefon: 76 25 01 41
Fax: 76 25 01 50

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:

EgnsINVEST Holding A/S, Horsens

LEDELSENS REGNSKABSPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2018 - 31. december 2018 for EgnsINVEST Danske Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i henhold til årsregnskabsloven.

Det er direktionens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018.

Horsens, den 7. marts 2019

Direktionen:

Thorkild Steen Sørensen

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i Egnsinvest Danske Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Egnsinvest Danske Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for 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 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 7. marts 2019

Thomas Rosquist Andersen
statsautoriseret revisor
MNE 31482

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

LEDELSESBERETNING

Selskabets hovedaktivitet

Selskabet ejer og driver udlejningsejendomme i Danmark.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat før skat udgør TDKK 9.212. Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på TDKK 185.513 og en egenkapital på TDKK 18.266. Resultatet er tilfredsstillende.

Selskabet er i året fusioneret med selskabet EgnsinVEST Blumersgade Aps. I selskabet var der 1 ejendom, som stod færdig i foråret 2018. De to selskaber sammenlægges af administrative grunde og for at opnå stordriftsfordele.

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

Årsrapporten

Det er ledelsens opfattelse, at alle væsentlige oplysninger til bedømmelse af selskabets økonomiske stilling, årets resultat og den finansielle udvikling fremgår af årsrapporten samt denne beretning. Der er ikke efter balancen dagen indtruffet betydningsfulde hændelser, som vurderes at have væsentlig indflydelse på bedømmelse af årsregnskabet.

”
ÅRETS
RESULTAT
FØR SKAT
9,2 MIO. KR.



ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Grundlag for udarbejdelse

Årsrapporten for EgnINVEST Danske Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse-B-virksomheder, med enkelte tilvalg fra regnskabsklasse 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 er aflagt i danske kroner.

Virksomhedssammenslutninger

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i regnskabet fra henholdsvis overtagelsestidspunktet og stiftelsestidspunktet. Ved køb fusioner hvor de deltagende virksomheder er under modervirksomhedens kontrol anvendes sammenlægningsmetoden, hvor sammenlægningen anses for gennemført på erhvervelsestidspunktet uden tilpasning af sammenligningstal. Efter sammenlægningsmetoden indregnes den erhvervede virksomheds aktiver og forpligtelser til regnskabsmæssige værdier, korrigeret for eventuelle forskelle i anvendt regnskabspraksis og regnskabsmæssige skøn. Forskellen mellem det aftalte vederlag og den erhvervede virksomheds regnskabsmæssige værdi indregnes på egenkapitalen.

Resultatopgørelsen

Bruttoresultat

Bruttoresultat omfatter nettoomsætning, driftsomkostninger og administrationsomkostninger.

Nettoomsætning

Lejeindtægter ved udlejning af ejendomme indgår i omsætningen. Lejeindtægten indregnes lineært over lejeperioden. Omsætningen opgøres efter fradrag af moms, afgifter og rabatter. Lejeindtægter indregnes i den regnskabsperiode, som lejen vedrører.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger vedrører omkostninger afholdt i forbindelse med drift og vedligeholdelse af selskabets ejendomme.

Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der afholdes til ledelse og administration af selskabet.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Regulering af investeringsaktiver samt nettofortjeneste ved salg af ejendomme.

Investeringsejendomme værdireguleres til dagsværdi. De årlige værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Dagsværdiregulering af investeringsejendomme".

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver omfatter investeringsejendomme.

Ejendomsporteføljen måles ved første indregning til kostpris tillagt købsomkostninger. Efterfølgende forbedringer, som tilføjer en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges anskaffelsessummen som forbedring. Omkostninger, der ikke tilføjer en investerings-ejendom nye eller forbedrede egenskaber, udgiftsføres i resultatopgørelsen.

Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en DCF-model. Modellen tager udgangspunkt i ejendommens fremtidige pengestrømme, der tilbagediskonteres med en fastlagt diskonteringsfaktor.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Dagsværdiregulering af investeringsejendomme".

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under posten "Dagsværdiregulering af investeringsejendomme".

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab. Nedskrivningen opgøres efter en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender og udgør forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi og nutidsværdien af forventede fremtidige betalinger.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

Hensættelse til udskudt skat beregnes med den aktuelle skattesats af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier bortset fra midlertidige forskelle, som opstår på anskaffelsestidspunktet for aktiver og forpligtelser, og som hverken påvirker resultat eller den skattepligtige indkomst.

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 omfatter forventede omkostninger til indgåede kontrakter mv. Hensatte forpligtelser indregnes, når virksomheden på balancedagen har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse vil medføre et forbrug af virksomhedens økonomiske ressourcer.

Hensatte forpligtelser måles til nettorealisation sværdi.

Finansielle gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles finansielle gældsforpligtelser til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiell omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.



RESULTATOPGØRELSE

1. januar - 31. december

	Note	1/1 2018 -31/12 2018 kr.	26/10 2016 -31/12 2017 kr.
Bruttoresultat	2	5.606.721	1.369.526
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	3	5.362.939	-598.088
Resultat før finansielle poster		10.969.660	771.438
Finansielle omkostninger	4	1.757.487	668.392
Resultat før skat		9.212.173	103.046
Skat af årets resultat	5	1.956.327	22.649
Årets resultat		7.255.846	80.397

Resultatdisponering:

Det disponible beløb udgør:

Årets resultat	7.255.846	80.397
Til disposition	7.255.846	80.397
Foreslås af direktionen disponeret således:		
Overført resultat	7.255.846	80.397
Disponeret	7.255.846	80.397

BALANCE / AKTIVER

Pr. 31. december

	Note	31/12 2018 kr.	31/12 2017 kr.
Investeringsjendomme	6	184.971.876	127.172.000
Igangværende projekter		0	100.000
Materielle anlægsaktiver		184.971.876	127.272.000
Anlægsaktiver i alt		184.971.876	127.272.000
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender hos lejere		251.633	1.824
Tilgodehavende selskabsskat		0	10.934
Andre tilgodehavender		28.881	1.015.897
Periodeafgrænsningsposter		55.726	109.165
Tilgodehavender		336.240	1.137.820
Likvide beholdninger		204.437	494.172
Omsætningsaktiver i alt		540.677	1.631.992
Aktiver i alt		185.512.553	128.903.992



BALANCE / PASSIVER

Pr. 31. december

	Note	31/12 2018 kr.	31/12 2017 kr.
Egenkapital			
Anpartskapital	7	60.000	50.000
Overført resultat		18.206.243	80.397
Egenkapital		18.266.243	130.397
Hensatte forpligtelser			
Øvrige hensatte forpligtelser		739.111	433.227
Hensættelser til udskudt skat		1.065.228	33.583
Hensatte forpligtelser		1.804.339	466.810
Gældsforpligtelser			
Gæld til kreditinstitutter		134.979.649	99.313.455
Deposita/partialobligationer		2.853.092	2.097.591
Langfristede gældsforpligtelser	8	137.832.741	101.411.046
Modtagne forudbetalinger		1.776.780	1.268.920
Gæld til tilknyttede selskaber		24.589.052	25.535.512
Anden gæld		1.243.398	91.307
Kortfristede gældsforpligtelser		27.609.230	26.895.739
Gældsforpligtelser i alt		165.441.971	128.306.785
Passiver i alt		185.512.553	128.903.992
Pantsætninger	9		
Eventualforpligtelser	10		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Aktie- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital pr. 1/1 2018	50.000	80.397	130.397
Overført i året	0	7.255.846	7.255.846
Fusion	10.000	10.870.000	10.880.000
Egenkapital pr. 31/12 2018	60.000	18.206.243	18.266.243

NOTER

Note 1 Usikkerhed ved indregning og måling

Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af den diskonteringsfaktor, som er anvendt ved opgørelsen af dagsværdien af selskabets investeringsejendomme. En forøgelse af diskonteringsfaktoren med i gennemsnit 0,5 procentpoint vil reducere den samlede dagsværdi med 19,6 mio. kr. henholdsvis øge med 24,9 mio. kr. hvis diskonteringsfaktoren falder, jf. omtale heraf i note 6.

Note 2 Adm. og øvrige selskabsomkostninger

Andre eksterne honorarer

Revision og regnskabsmæssig assistance

Juridisk og teknisk assistance

Øvrige selskabsomkostninger

Der er ingen fastansatte medarbejdere i selskabet

Note 3 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Regulering af investeringsejendomme til dagsværdi

Note 4 Finansielle omkostninger

Renteomkostninger

Renteomkostninger tilknyttede selskaber

Note 5 Skat af årets resultat

Beregnet selskabsskat

Ændring af afsat udskudt skat

1/1 2018 - 31/12 2018 kr.	26/10 2016 - 31/12 2017 kr.
---------------------------------	-----------------------------------

25.348	37.500
--------	--------

25.000	25.000
--------	--------

55.025	71.469
--------	--------

149.225	24.519
---------	--------

254.598	158.488
----------------	----------------

5.362.939	-598.088
-----------	----------

5.362.939	-598.088
------------------	-----------------

1.182.576	470.977
-----------	---------

574.911	197.415
---------	---------

1.757.487	668.392
------------------	----------------

924.682	0
---------	---

1.031.645	22.649
-----------	--------

1.956.327	22.649
------------------	---------------



NOTER

Note 6 Materielle anlægsaktiver

	2018 kr.
Investeringsejendomme	
Kostpris primo	127.770.088
Årets tilgang	52.436.937
Saldo pr. 31. december	180.207.025
Opskrivninger	
Opskrivninger primo	-598.088
Opskrivninger for året	5.362.939
Opskrivninger ultimo	4.764.851
Regnskabsmæssig værdi ultimo	184.971.876

Selskabets portefølje består af i alt fire ejendomme med samlet 9.753 m² beliggende på Trøjborg i Århus samt i Horsens C.

Ved værdiansættelsen af selskabet er benyttet en diskonteringsfaktor mellem 5,25%-6,30% og et gennemsnit på 5,82%. En forøgelse af diskonteringsfaktoren

med 0,5 procentpoint vil reducere dagsværdien af ejendommene med TDKK 19.628, og et fald i diskonteringsfaktoren med 0,5 procentpoint vil forøge dagsværdien af ejendommene med TDKK 24.904.

Der er i året ikke anvendt eksterne valuarer.

Note 7 Anpartskapital

Anpartskapitalen består af 600 anparter a 100 kr.

Note 8 Langfristede gældsforpligtelser

Af den langfristede gæld forfalder DKK 126.879.871 til betaling senere end fem år.

Note 9 Pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter er der afgivet pant i grunde og bygninger. Den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte ejendomme udgør TDKK 184.972.

NOTER

Note 10 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med EgnsinVEST Holding A/S som administrationselskab samt med øvrige danske tilknyttede virksomheder. Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af kildeskatter, som forfalder til betaling 26. oktober 2016 eller senere i sambeskatningskredsen.



EgnsINVEST
Danske Ejendomme

Vitus Berings Plads 5 · DK-8700 Horsens
Telefon + 45 7625 0141 · www.egnsinvest.dk