

Årsrapport 2020

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



Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	05
Ledelsesberetning	06
Ledelsens regnskabspåtegning	09
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	10
Anvendt regnskabspraksis	12
Resultatopgørelse	13
Balance	14
Egenkapitalopgørelse	15
Noter	16



Selskabsoplysninger

Navn og hjemsted

EgnsINVEST Danske Ejendomme ApS
Vitus Berings Plads 5
8700 Horsens

CVR-nr.: 38 13 47 36

www.danskeejendomme.nu
danskeejendomme@egnsinvest.dk
Telefon: 76 25 01 41

Direktion

Adm. direktør 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

Ledelsesberetning

Selskabets hovedaktivitet

Selskabet ejer og driver udlejningsejendomme i Danmark.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

EgnsINVEST Danske Ejendomme ApS har i 2020 realiseret et resultat før skat på DKK 10,7 mio., hvoraf DKK 4,9 mio. stammer fra værdiregulering af ejendommene. Resultatet anses for tilfredsstillende.

I 2020 har der været fokus på vedligeholdelse og drift af selskabets ejendomme. I ejendommen beliggende på Lichtenbergsgade i Horsens er der blandt andet igangsat en renovering af et tidligere erhvervslejemål. En tilbygning er blevet fjernet, da det hverken byggeteknisk eller arkitektonisk var hensigtsmæssigt at bevare den. Det tidligere lejemål er ved at blive bygget om til tre nye boliger. De nye lejligheder forventes færdige i første halvår 2021.

I løbet af 2020 har selskabet kunnet konstatere, at konkurrencen på boligudlejningsmarkedet i Horsens er blevet større. Antallet af to og tre-værelses-lejligheder, der annonceres med på en af Danmarks mest anvendte boligportaler, er steget med mellem 50% og 85% i takt med, at store boligbyggerier flere steder i byen er blevet færdige, og boligerne er kommet på markedet.

EgnsINVEST Danske Ejendomme ApS er meget opmærksom på, at konkurrencen om lejerne løbende vil ændre sig og har investeret i ejendomme med en attraktiv beliggenhed i både Aarhus og Horsens. Selskabet arbejder løbende med at modernisere lejlighederne og levere en god service til lejerne. I ejendommen på Lichtenbergsgade er flere lejligheder blevet moderniseret og utidssvarende gæsterum er blevet totalrenoveret til et moderne gæsteværelse med badeværelse, som kan lejes til overnattende gæster.

Selskabet arbejder ydermere målrettet med markedsføring fra det tidspunkt et lejemål bliver opsagt. Alle tiltag sker med henblik på at holde tomgangen nede. Til trods for den øgede konkurrence om lejerne i Horsens har tomgangsprocenten på boliger i lighed med sidste år været lav: 0,8%. Der har ikke været tomgang i erhvervslejemålene.

2020 har været stærkt præget af coronapandemien og de deraf følgende nedlukninger for at begrænse smittespredningen. Regeringen og Folketinget har som følge heraf vedtaget store hjælpepakker for at holde hånden under de erhverv, der er hårdest ramt. Selskabets få erhvervslejere har også været omfattet af nedlukningen. EgnsINVEST Danske Ejendomme ApS har været i dialog med erhvervslejerne og opfordret dem til at søge hjælpepakkerne. Alle lejere har betalt deres leje, og der er ikke givet nedsættelser af lejen.

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

Den forventede udvikling

Selskabet vil i det kommende regnskabsår have fokus på akquisition samt på at udvikle de eksisterende ejendomme. Driftsresultatet for det kommende år forventes at ligge på mellem DKK 5,0 mio. og 6,0 mio. Hertil kommer eventuelle værdireguleringer.

Efterfølgende begivenheder

Den fortsatte tilstedeværelse af covid-19 og de deraf følgende restriktioner bevirker, at visse erhvervslejere kan have svært ved at betale leje, indtil de får de fornødne støttepakker. I værste fald kan det betyde tomgang i erhvervslejemål. Begge dele vil have en negativ effekt på resultatet i selskabet.





Ledelsens regnskabspåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2020 - 31. december 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 3. maj 2021

Direktionen:

Thorkild Steen Sørensen

Til kapitalejerne i EgnsinVEST Danske Ejendomme ApS

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Konklusion

Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020, 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020 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 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 3. maj 2021

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

Anvendt regnskabspraksis

Grundlag for udarbejdelse

Årsrapporten for EgnsinVEST 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 og fusioner hvor de delta-gende 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.

Investeringssejendomme 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 tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges anskaffessummen som forbedring. Omkostninger, der ikke tilføjer en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, udgiftsføres i resultatopgørelsen.

Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en DCF-model. Modellen tager udgangspunkt i ejendommenes 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 nettorealiseringsværdi.

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

NOTE	DKK	2020	2019
2	Bruttoresultat	7.735.045	7.205.035
3	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	4.907.243	1.636.659
	Resultat før finansielle poster	12.642.288	8.841.694
4	Finansielle indtægter	73.562	35.161
5	Finansielle omkostninger	2.006.581	1.946.448
	Resultat før skat	10.709.269	6.930.407
6	Skat af årets resultat	2.296.345	1.402.149
	Årets resultat	8.412.925	5.528.258
	Resultatdisponering: Det disponible beløb udgør:		
	Årets resultat	8.412.925	5.528.258
	Til disposition	8.412.925	5.528.258
	Foreslås af direktionen disponeret således:		
	Overført resultat	8.412.925	5.528.258
	Disponeret	8.412.925	5.528.258

Balance Aktiver

NOTE	DKK	2020	2019
7	Investeringsejendomme	198.922.115	191.521.000
	Materielle anlægsaktiver	198.922.115	191.521.000
	Anlægsaktiver i alt	198.922.115	191.521.000
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender hos lejere	118.869	65.057
	Tilgodehavende hos tilknyttede selskaber	1.161.817	1.164.689
	Andre tilgodehavender	2.100.723	1.132.147
	Periodeafgrænsningsposter	221.258	211.654
	Tilgodehavender	3.602.667	2.573.547
	Likvide beholdninger	928.760	359.051
	Omsætningsaktiver i alt	4.531.427	2.932.598
	Aktiver i alt	203.453.542	194.453.598

Balance Passiver

NOTE	DKK	2020	2019
	Egenkapital		
8	Anpartskapital	60.000	60.000
	Overført resultat	32.147.426	23.734.501
	Egenkapital	32.207.426	23.794.501
	Hensatte forpligtelser		
	Hensættelser til udskudt skat	2.466.245	1.408.787
	Hensatte forpligtelser	2.466.245	1.408.787
	Gældsforpligtelser		
	Gæld til kreditinstitutter	129.459.109	131.303.331
	Deposita/partialobligationer	2.815.347	2.733.744
9	Langfristede gældsforpligtelser	132.274.456	134.037.075
	Gæld til kreditinstitutter	1.844.222	1.840.174
	Modtagne forudbetalinger	1.797.411	1.805.028
	Gæld til tilknyttede selskaber	31.450.630	30.289.004
	Skyldig selskabskat	138.886	119.514
	Anden gæld	1.274.266	1.159.515
	Kortfristede gældsforpligtelser	36.505.415	35.213.235
	Gældsforpligtelser i alt	168.779.871	169.250.310
	Passiver i alt	203.453.542	194.453.598
10	Pantsætninger		
11	Eventualforpligtelser		

Egenkapitalopgørelse

DKK	Aktiekapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital pr. 1/1 2020	60.000	23.734.501	23.794.501
Overført i året	0	8.412.925	8.412.925
Egenkapital pr. 31/12 2020	60.000	32.147.426	32.207.426

Selskabets 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 21,5 mio. kr. henholdsvis øge med 27,4 mio. kr. hvis diskonteringsfaktoren falder, jf. omtale heraf i note 6.

NOTE 2 ADM. OG ØVRIGE SELSKABSOMKOSTNINGER / DKK

2020

2019

Andre eksterne honorarer	25.770	25.571
Revision og regnskabsmæssig assistance	39.688	101.875
Juridisk og teknisk assistance	2.250	53.474
Øvrige selskabsomkostninger	140.704	183.096
	208.412	364.016

NOTE 3 DAGSVÆRDIREGULERING AF INVESTERINGSEJENDOMME / DKK

2020

2019

Regulering af investeringsejendomme til dagsværdi	4.907.243	1.636.659
	4.907.243	1.636.659

NOTE 4 FINANSIELLE INDTÆGTER / DKK

2020

2019

Andre renteindtægter, valutakursgevinster og lignende	44.359	2.364
Renteindtægter tilknyttede selskaber	29.203	32.797
	73.562	35.161

Selskabets noter

NOTE 5 FINANSIELLE OMKOSTNINGER / DKK	2020	2019
Renteomkostninger	1.269.908	1.272.612
Renteomkostninger tilknyttede selskaber	736.673	673.836
	2.006.581	1.946.448

NOTE 6 SKAT AF ÅRET RESULTAT / DKK	2020	2019
Beregnet selskabsskat	1.238.886	1.119.514
Regulering selskabsskat tidligere år	0	-60.924
Ændring af afsat udskudt skat	1.057.459	343.559
	2.296.345	1.402.149

NOTE 7 MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER / DKK	2020
Investeringsjendomme	
Kostpris primo	185.119.490
Årets tilgang	2.493.872
Saldo pr. 31. december	187.613.362
Opskrivninger	
Opskrivninger primo	6.401.510
Opskrivninger for året	4.907.243
Opskrivninger ultimo	11.308.753
Regnskabsmæssig værdi ultimo	198.922.115

Selskabets portefølje består af i alt fire ejendomme med samlet 9.582 m² beliggende på Trøjborg i Århus samt i Horsens C. Ved værdiansættelsen af selskabet er benyttet en diskonteringsfaktor mellem 5,25%-6,10% og et gennemsnit på 5,61%. En forøgelse af diskonteringsfaktoren med 0,5 procentpoint vil reducere dagsværdien af ejendommene med TDKK 21.495, og et fald i diskonteringsfaktoren med 0,5 procentpoint vil forøge dagsværdien af ejendommene med TDKK 27.414. Der er i året ikke anvendt eksterne valuarer.

Selskabets noter

NOTE 8 ANPARTSKAPITAL

Anpartskapitalen består af 600 anparter a 100 kr.

NOTE 9 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE

Af den langfristede gæld forfalder DKK 122.091.565 til betaling senere end fem år.

NOTE 10 PANTSÆTNINGER

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter er der afgivet pant i grunde og bygninger. Den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte ejendomme udgør TDKK 198.922.

NOTE 11 EVENTUALFORPLIGTELSE

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.

Årsrapportens fotos

Collagerne i årsrapporten er udpluk fra EgnsinVEST Danske Ejendomme ApS' fotoarkiv og indeholder billeder af selskabets ejendomme. Alle fotos er egen produktion.

 Egn*s*INVEST
Danske Ejendomme

Vitus Berings Plads 5
8700 Horsens
Danmark

CVR-nr.: 38 13 47 36

Tel. +45 7625 0141
www.danskeejendomme.nu
danskeejendomme@egnsinvest.dk