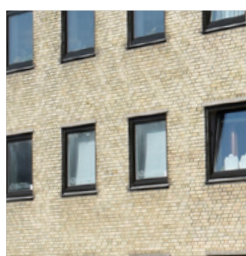
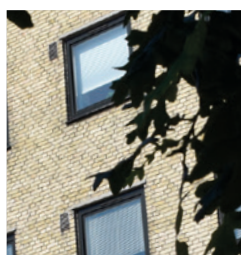


Årsrapport 2021



EgnsINVEST Danske Ejendomme ApS

CVR. nr. 38 13 47 36



Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	05
Ledelsesberetning	06
ESG-forhold	08
Ledelsens regnskabspåtegning	11
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	12
Anvendt regnskabspraksis	14
Resultatopgørelse	17
Balance	18
Egenkapitalopgørelse	19
Noter	20



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 2021 realiseret et resultat før skat på DKK 9,9 mio., hvoraf DKK 3,9 mio. stammer fra værdiregulering af ejendomme. Resultatet anses for tilfredsstillende.

Covid-19 har også i 2021 haft stor indflydelse på erhvervslivet. EgnsinVEST Danske Ejendomme ApS har dog ikke været direkte påvirket af pandemien. Selskabet har kun få erhvervslejemål, og restriktionerne har ikke haft indflydelse på lejernes evne til at betale husleje. Indirekte har covid-19 dog givet visse udfordringer i form af forstyrrelserne i de globale leveringskæder, hvilket har gjort det vanskeligt at skaffe byggematerialer, og medført lange leveringstider. Det har presset hele branchen, så ingeniører, arkitekter og andre byggerådgivere har haft problemer med at overholde deres aftaler og tidsplaner. Som følge heraf er et byggeprojekt, hvor et erhvervslejemål bliver bygget om til boliger, blevet forsinket. Selskabet forventer, at de nye lejligheder står færdige medio april 2022.

En af selskabets ejendomme har siden overtagelsen i 2017 gennemgået flere større renoveringer, der har medvirket til at forbedre ejendommens generelle stand. I 2021 har ejendommen fået tre af elevatorerne renoveret, den fjerde og sidste elevator forventes færdigrenoveret i starten af 2022. Ejendommens grønne område har også fået et løft ved etablering af blomsterbede. Der har samtidig været fokus på løbende at modernisere lejlighederne, når de er blevet fraflyttet. I 2021 er tre lejligheder blevet totalrenoveret, mens to lejligheder har fået nyt køkken og en lejlighed nyt badeværelse. Som noget nyt har selskabet gennemført renoveringer, mens lejligheden har været beboet, hvilket er gået godt. Kvalitetsløftet af lejlighederne gør det muligt at hæve lejen.

Udover at drive og udvikle selskabets eksisterende ejendomsportefølje arbejder selskabet også med

akkvisition. I den sammenhæng forventer selskabet medio 2022 at overtage en række nyopførte rækkehuse. Det drejer sig om i alt 30 lejemål, som alle var udlejet ved årets udgang.

Selskabet har i 2021 intensiveret den del af opgaverne med at vedligeholde og renovere ejendommene, som udføres af selskabets egne medarbejdere. Til det formål har selskabet investeret i en mindre varevogn og en trailer. Investeringen gør det muligt at komme rundt til ejendommene, hente byggematerialer og køre affald væk.

Der er fortsat stor konkurrence om lejerne særligt i Horsens, hvor udbuddet af lejeboliger er steget markant de seneste to år. Det betyder, at tomgangsprocenten ved årets udgang er 2,19%. Selskabet havde ved årets afslutning 3 ledige lejemål. Selskabet arbejder målrettet med at markedsføre de ledige lejemål ad forskellige kanaler og har planlagt at intensivere dette arbejde i 2022. Der arbejdes målrettet med at pleje eksisterende lejere med henblik på at fastholde og udbygge et positivt omdømme. Samtidig er der udsigt til, at det nuværende overudbud af lejeboliger i Horsens på sigt vil svinde, da der er vækst i antallet af tilflyttere til byen. Overordnet har selskabet fokus på at sprede investeringsrisikoen ved at have ejendomme i forskellige byer.

Der er konstant fokus på at lette arbejdsgange ved at indføre nye it-systemer. Det giver mere tid til andre opgaver. I 2021 har selskabet således indført et elektronisk regningsgodkendelsessystem.

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 akkvisition 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

Der er ikke efter balancedagen indtruffet betydningsfulde hændelser, som vurderes at have væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsregnskabet.

ESG-forhold*

Klima- og miljøforhold

Skønt der i de seneste par år har været et stort fokus på at håndtere udfordringerne forbundet med covid-19 har der også været arbejdet med klimadagsordenen. Dette arbejder er dog i højere grad foregået under radaren, men sådan vil det ikke fortsætte. I de kommende år vil der blive sat mere fokus på, hvilke tiltag, der er i gang, for at få en mere bæredygtig og grøn forretningsdrift, hvor forbrug og ressourcer hænger sammen. Der vil blive øget opmærksomhed på, hvordan der arbejdes for at begrænse CO₂-udledningen, når der udvikles på selskabets ejendomsportefølje. Det handler om et fælles ansvar for på sigt at leve op til EU's klimamål om at være CO₂-neutral og i et endnu større perspektiv om at standse den globale opvarmning.

Selskabets portefølje består af både gamle og nye ejendomme. Der er fokus på, at de besidder en grundkvalitet, der gør dem værd at bevare, hvilket set ud fra et bæredygtighedsprincip ikke er uvæsentligt.

Når man ser på ejendommens livscyklus, er der en løbende CO₂-belastning forbundet med driften, men den største belastning sker ved at bygge selve ejendommen. Det giver derfor god mening at bygge noget som fysisk kan holde i mange år, men også at bygge ejendomme, som der er en lyst og en vilje til at passe på, fordi der også er tænkt på den arkitektoniske og æstetiske kvalitet af byggeriet. EgnsinVEST Danske Ejendomme ApS arbejder løbende på at hæve standarden af selskabets bygninger. Det indebærer både at gøre ejendommene mere bæredygtige gennem isolering og udskiftning af vinduer og døre til mere energivenlige løsninger, men samtidig at vælge løsninger som bevarer ejendommens arkitektoniske kvalitet. Hensigten er, at ejendommene bliver stående og bidrager med værdi i mange år.

Opvarmning og produktion af varmt vand udgør den væsentligste del af den løbende CO₂-udledning fra selskabets ejendomme. Alle ejendomme opvarmes via fjernvarme og der arbejdes for at udskifte gammel teknik med mere bæredygtige løsninger med henblik på at begrænse den driftsmæssige CO₂-udledning. Ligeledes vælges energivenlige produkter, når ejendommene renoveres.

Sociale forhold

Gode attraktive arbejdsforhold er et væsentligt konkurrenceparameter, når man skal finde og fastholde

dygtige medarbejdere til at varetage driften og udviklingen af en forretning som EgnsinVEST Danske Ejendomme ApS. Den primære arbejdskraft leveres af en samarbejdspartner og både disse og selskabets egne medarbejdere arbejder under overenskomst. Det sikrer gode og ordnede arbejdsforhold. Der har ligeledes været fokus på, at medarbejderne fastholder relevant viden på et højt fagligt niveau gennem kurser og uddannelse. Begge dele bidrager til at medarbejderne trives og bliver i virksomheden i mange år. Den gennemsnitlige anciennitet hos samarbejdspartnerens medarbejdere var ved årets udgang således over 12 år. Ingen medarbejder sagde selv op eller blev opsagt i 2021.

Et andet fokuspunkt handler om arbejdsmiljø og sundhed. Selskabet har i den sammenhæng konstateret, at der ikke er anmeldt nogle arbejdsulykker i 2021, og at det gennemsnitlige antal ordinære sygedage pr. medarbejder i 2021 var på 3,88 dage (fratrasket ikke-job-relaterede langtidssygemeldinger). Der lægges stor vægt på sundhed. Der er således kantineordning med fokus på sund og frisktillavet mad. Ligeledes tilbydes alle medarbejdere hos samarbejdspartneren økonomisk tilskud til at dyrke motion efter eget valg.

Ledelsesforhold

EgnsinVEST Danske Ejendomme ApS arbejder inden for en branche, hvor der er risiko for at blive mødt med tilbud om bestikkelse når der indgås kontrakter med samarbejdspartnere og leverandører. Det gælder både ved større renoveringsopgaver, ved indgåelse af lejekontrakter og ved handel med ejendomme. For at sikre sig mod dette har selskabet en åben forretningsledelse og fokus på at sikre, at leverandøren eller samarbejdspartneren med det bedste tilbud får opgaven eller kontrakten.

Selskabet accepterer ikke bestikkelse og returkommission og forsøg herpå bliver afvist. Denne politik bliver drøftet åbent hos medarbejderne og særligt indprentet hos nye medarbejdere. Selskabet har i 2021 ikke registreret forsøg på hverken at modtage eller give bestikkelse eller returkommission.

Selskabet har udarbejdet interne regler med henblik på at følge hvidvaskloven og sikre, at intentionerne med loven bliver overholdt. Der er ikke registreret mistanke om hvidvask i 2021.



EgnsINVEST Danske Ejendomme ApS' bestyrelse og direktion søger til stadighed at sikre, at selskabets ledelsesstruktur og kontrolsystemer er hensigtsmæssige og fungerer tilfredsstillende. Ledelsen vurderer løbende – og mindst en gang om året – om dette er tilfældet.

Grundlaget for tilrettelæggelsen af ledelsens opgaver er blandt andet selskabsloven, selskabets vedtægter samt god praksis for virksomheder af samme størrelse som EgnsINVEST Danske Ejendomme ApS. På dette grundlag er der udviklet en række interne procedurer, der vedligeholdes løbende.

Ændringer i dansk lovgivning, der vil kunne påvirke drift af og handel med ejendomme i Danmark kan påvirke selskabets forretningsområde løbende. Selskabet henter rådgivning hos uafhængige eksperter, herunder såvel advokater som revisorer, for at kunne agere på baggrund af nyeste love, regler og praksis og overholde gældende lovgivning.

** Environmental, Social, Governance - Det bemærkes at selskabet er ikke er omfattet af kravet om lovpligtig redegørelse efter Årsregnskabsloven, men har valgt frivilligt at omtale nogle af de forhold, som vurderes relevant, og som selskabet prioriterer og allerede har gjort konkrete tiltag for at forbedre.*



Ledelsens regnskabspåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2021 - 31. december 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 2. maj 2022

Direktionen:

Thorkild Steen Sørensen

Til kapitalejerne i EgnsINVEST Danske Ejendomme ApS

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for EgnsINVEST Danske Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021, 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 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 Standard Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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

Alexander Brix Kronborg
statsautoriseret revisor
MNE 47804

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.

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 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".

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger omfatter af- og nedskrivninger på andre anlæg. Andre anlæg afskrives lineært på grundlag af kostprisen med tillæg af evt. opskrivning og reduktion af eventuel scrapværdi, baseret på en vurdering af brugstiden på et til fem år.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af andre anlæg opgøres som forskellen mellem nettoprovenuet ved afhændelse og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

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

Andre anlæg omfatter driftsmateriel og inventar. Andre anlæg måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der foretages nedskrivningstest på andre anlæg, såfremt der er indikationer for værdifald. Nedskrivningstesten foretages for hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Aktiverne nedskrives til den højeste af aktivets eller aktivgruppens kapital-værdi og nettosalgspris (genindvindingsværdi), såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Investeringsjendomme 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 anskaffelsessummen 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 acontoskatte.

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 nettorealisationsværdi.

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	2021	2020
2	Bruttoresultat	8.004.352	7.735.045
3	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	3.930.028	4.907.243
	Resultat før finansielle poster	11.934.380	12.642.288
4	Finansielle indtægter	33.640	73.562
5	Finansielle omkostninger	2.021.057	2.006.581
	Resultat før skat	9.946.963	10.709.269
6	Skat af årets resultat	2.115.696	2.296.345
	Årets resultat	7.831.267	8.412.924
	Resultatdisponering: Det disponible beløb udgør:		
	Årets resultat	7.831.267	8.412.924
	Til disposition	7.831.267	8.412.924
	Foreslås af direktionen disponeret således:		
	Overført resultat	7.831.267	8.412.924
	Disponeret	7.831.267	8.412.924

Balance Aktiver

NOTE	DKK	2021	2020
	Anlægsaktiver		
	Materielle anlægsaktiver		
7	Investeringsejendomme	207.143.058	198.922.115
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	63.900	0
	Materielle anlægsaktiver	207.206.958	198.922.115
	Anlægsaktiver i alt	207.206.958	198.922.115
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender hos lejere	105.661	118.869
	Tilgodehavende hos tilknyttede selskaber	1.117.538	1.161.817
	Andre tilgodehavender	1.643.330	2.100.723
	Periodeafgrænsningsposter	17.703	221.258
	Tilgodehavender	2.884.232	3.602.667
	Likvide beholdninger	1.575.481	928.760
	Omsætningsaktiver i alt	4.459.713	4.531.427
	Aktiver i alt	211.666.671	203.453.542

Balance Passiver

NOTE	DKK	2021	2020
	Egenkapital		
8	Anpartskapital	60.000	60.000
	Overført resultat	39.978.693	32.147.426
	Egenkapital	40.038.693	32.207.426
	Hensatte forpligtelser		
	Hensættelser til udskudt skat	3.365.957	2.466.245
	Hensatte forpligtelser	3.365.957	2.466.245
	Gældsforpligtelser		
	Gæld til kreditinstitutter	127.615.841	129.459.109
	Deposita/partialobligationer	2.874.684	2.815.347
9	Langfristede gældsforpligtelser	130.490.525	132.274.456
	Gæld til kreditinstitutter	1.843.268	1.844.222
	Modtagne forudbetalinger	1.891.207	1.797.411
	Gæld til tilknyttede selskaber	32.828.434	31.450.630
	Skyldig selskabskat	984	138.886
	Anden gæld	1.207.604	1.274.266
	Kortfristede gældsforpligtelser	37.771.496	36.505.415
	Gældsforpligtelser i alt	168.262.021	168.779.871
	Passiver i alt	211.666.671	203.453.542
10	Pantsætninger		
11	Eventualforpligtelser		

Egenkapitalopgørelse

DKK	Aktiekapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital pr. 1/1 2021	60.000	32.147.426	32.207.426
Overført i året	0	7.831.267	7.831.267
Egenkapital pr. 31/12 2021	60.000	39.978.693	40.038.693

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 22,8 mio. kr. henholdsvis øge med 29,1 mio. kr. hvis diskonteringsfaktoren falder, jf. omtale heraf i note 7.

NOTE 2 ADM. OG ØVRIGE SELSKABSOMKOSTNINGER / DKK

2021

2020

Andre eksterne honorarer	25.770	25.770
Revision og regnskabsmæssig assistance	40.688	39.688
Juridisk og teknisk assistance	57.875	2.250
Øvrige selskabsomkostninger	116.065	140.704
	240.398	208.412

NOTE 3 DAGSVÆRDIREGULERING AF INVESTERINGSEJENDOMME / DKK

2021

2020

Regulering af investeringsejendomme til dagsværdi	3.930.028	4.907.243
	3.930.028	4.907.243

NOTE 4 FINANSIELLE INDTÆGTER / DKK

2021

2020

Andre renteindtægter, valutakursgevinster og lignende	4.489	44.359
Renteindtægter tilknyttede selskaber	29.151	29.203
	33.640	73.562

Selskabets noter

NOTE 5 FINANSIELLE OMKOSTNINGER / DKK	2021	2020
Renteomkostninger	1.263.601	1.269.908
Renteomkostninger tilknyttede selskaber	757.456	736.673
	2.021.057	2.006.581

NOTE 6 SKAT AF ÅRET RESULTAT / DKK	2021	2020
Beregnet selskabsskat	1.215.984	1.238.886
Ændring af afsat udskudt skat	899.712	1.057.459
	2.115.696	2.296.345

NOTE 7 MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER / DKK	2021
Investeringsjendomme	
Kostpris primo	187.613.362
Årets tilgang	4.290.915
Saldo pr. 31. december	191.904.277
Opskrivninger	
Opskrivninger primo	11.308.753
Opskrivninger for året	3.930.028
Opskrivninger ultimo	15.238.781
Regnskabsmæssig værdi ultimo	207.143.058

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%-6,00% og et gennemsnit på 5,59%. En forøgelse af diskonteringsfaktoren med 0,5 procentpoint vil reducere dagsværdien af ejendommene med DKK 22.805, og et fald i diskonteringsfaktoren med 0,5 procentpoint vil forøge dagsværdien af ejendommene med DKK 29.100.

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 119.973.584 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 207.143.

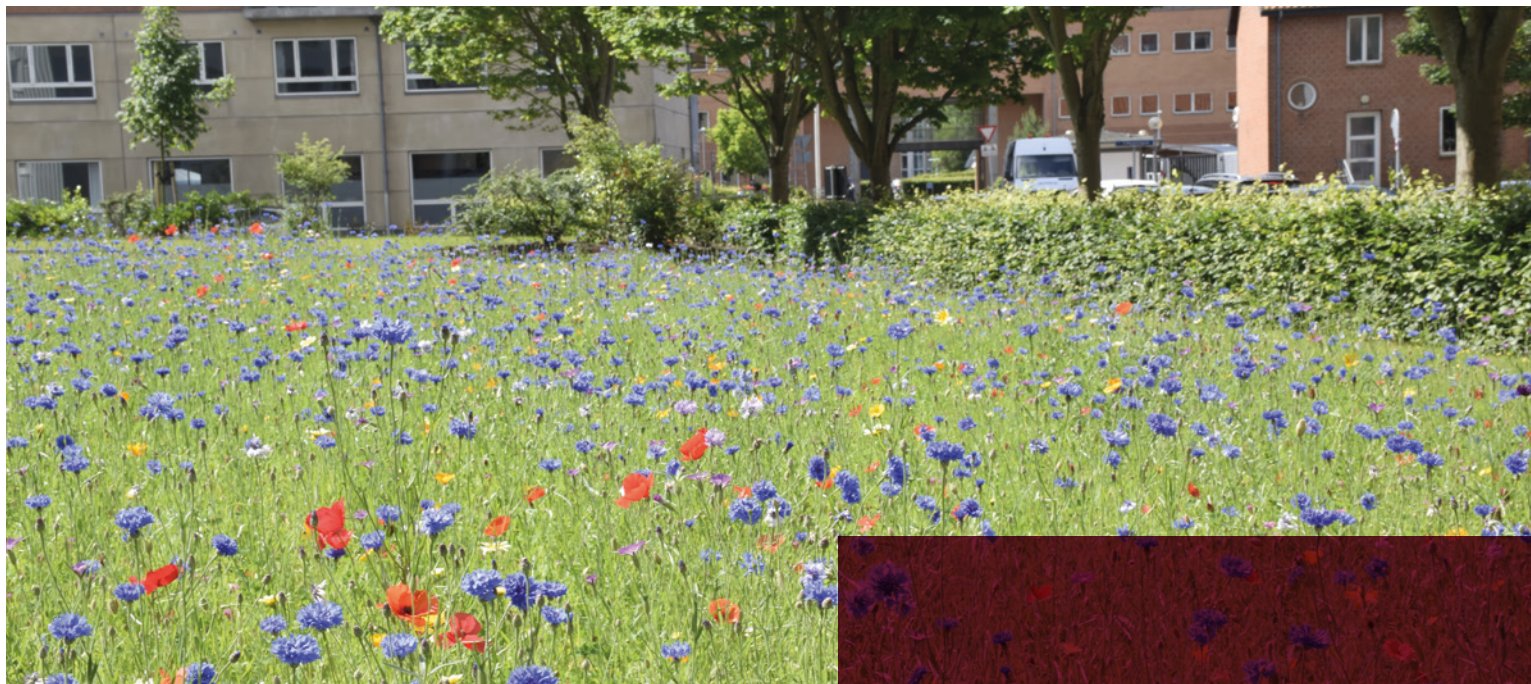
NOTE 11 EVENTUALFORPLIGTELSE

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 2021 er udpluk fra EgnsinVEST Danske Ejendomme ApS' fotoarkiv og indeholder billeder af selskabets ejendomme.

Alle fotos er egen produktion.



 EgnsINVEST
Danske Ejendomme

Vitus Berings Plads 5
8700 Horsens
Danmark

CVR-nr.: 33 38 47 36

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