

Årsrapport 2020

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

Egns**INVEST**

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
d. 27. maj 2021, Vitus Berings Plads 5, 8700 Horsens.

Dirigent Maibritt Lindstrøm



Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	04
Koncernoversigt	05
Resultatopgørelse koncern	05
Ledelsesberetning	07
Ledelsens regnskabspåtegning	11
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	12
Anvendt regnskabspraksis	14
Resultatopgørelse	19
Balance	20
Egenkapitalopgørelse	21
Noter	22

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

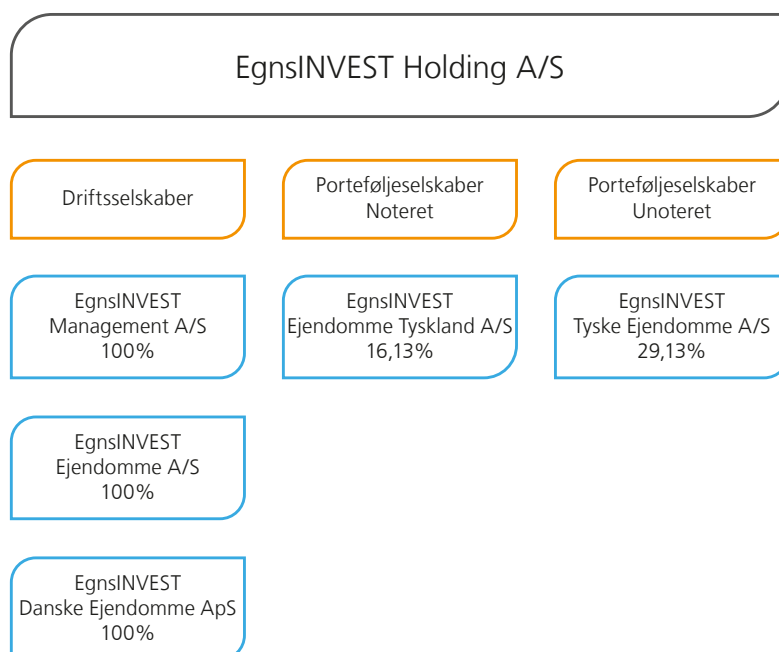
Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
City Tower, Værkmestergade 2
8000 Aarhus C

Aktionærer

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

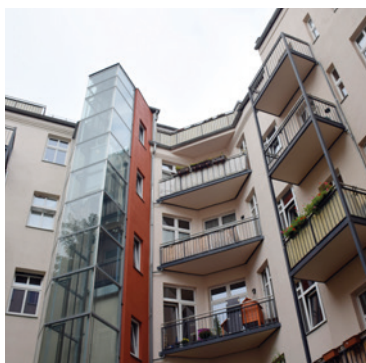
Sparekassen Vendsyssel, Vrå
Sparekassen Kronjylland, Randers
Den Jyske Sparekasse, Grindsted (nu Vestjysk Bank, Lemvig)
Jyske Bank, Silkeborg

Koncernoversigt



DKK*	2020	2019
Nettoomsætning	32.856.982	33.561.330
Andre eksterne omkostninger	-5.203.863	-5.521.867
Bruttofortjeneste	27.653.119	28.039.463
Personaleomkostninger	-15.108.049	-14.285.538
Af- og nedskrivninger	-470.480	-461.553
Resultat før finansielle poster	12.074.590	13.292.373
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	10.440.834	32.407.100
Værdireguleringer på investeringsejendomme	4.907.243	1.636.659
Andre finansielle indtægter	154.661	3.114
Andre finansielle omkostninger	-1.423.215	-1.394.856
Resultat før skat	26.154.113	45.944.389
Skat af årets resultat	-3.442.524	-2.943.313
Koncernresultat for året	22.711.589	43.001.076

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



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 22.712, hvilket betragtes som tilfredsstillende. Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på TDKK 344.743 og en egenkapital på TDKK 330.328.

Indre værdi pr. aktie er 25,02.

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 2.402%. De meget tilfredsstillende resultater har EgnsINVEST opnået inden for forretningsområderne investeringsforeningsvirksomhed, strukturerede produkter, vindenergi med aktiviteter i Danmark, Sverige og Tyskland samt ejendomme i Tyskland og Danmark.

Kursudvikling
EgnsINVEST Holding aktien



Ledelsesberetning

Udvikling i selskabet og datterselskaberne

EgnsINVEST Holding A/S og datterselskaberne har i 2020 genereret en indtjening på DKK 15,7 mio. ved drift af udlejningsejendomme i Danmark og ved at levere managementydelser til de to porteføljeselskaber, EgnsINVEST Ejendomme Tyskland A/S og EgnsINVEST Tyske Ejendomme A/S. Ligeledes har selskabet genereret en indtjening på DKK 10,4 mio. ved at eje aktieposter i de to porteføljeselskaber.

De to porteføljeselskaber ejer porteføljer af primært bolig-ejendomme i Berlin og Potsdam og EgnsINVEST Holding A/S og datterselskaberne har i 2020 været beskæftiget med at levere asset management til de to selskaber.

Selskabet har tillige været beskæftiget med ledelse, udvikling og drift af udlejningsejendomme i Danmark. Det danske ejendomsselskab ejer ejendomme i Horsens og Aarhus og også disse er primært boligudlejningsejendomme. Dette nye ejendomsselskab har givet anledning til, at der er opbygget et nyt team med kompetencer inden for blandt andet dansk bygge- og lejelov. Tiltaget er med til at sikre, at ejendomsselskabet er i god gænge.

Den viden og de erfaringer og kompetencer, EgnsINVEST anvender i ledelsen, udviklingen og driften af forretningsområdet, ejendomme, er opbygget gennem mere end 15 år. Som følge heraf har selskabet et omfattende netværk af rådgivere og samarbejdspartnere i både Danmark og Tyskland. De personlige relationer bliver vedligeholdt og udbygget gennem møder, besigtigelser, fremvisninger og gennem deltagelse i uddannelse og kurser.

EgnsINVEST Holding A/S og datterselskaberne prioriterer at opbygge og fastholde et indgående kendskab til ejendommene i porteføljen med danske ejendomme såvel som i de to porteføljeselskaber med ejendomme i Berlin. For porteføljen af ejendomme i Danmark foregår det ved løbende at være til stede, og derved opnå det fornødne kendskab til ejendommenes potentiale og deres renoveringsbehov. Med henblik på at fastholde eller forbedre bygningskvaliteten i porteføljen samt udnytte byggemuligheder, der kan styrke indtjeningen, planlægger og gennemfører selskabet renoverings- og udviklingsprojekter.

Managementydelserne i de to porteføljeselskaber vil i et normalt år være forbundet med stor rejseaktivitet til

Berlin for at følge op på bygge- og renoveringsprojekter samt sikre godkendelser hos myndigheder og planlægge fremtidige projekter med rådgivere. Opgaverne udføres med henblik på at kunne fastholde eller forbedre kvalitetsniveauet i porteføljeselskabernes ejendomme samt for at kunne identificere uudnyttet potentiale og gennemføre projekter, der kan optimere driften. Under pandemien har selskabet tilpasset sig forholdene med nye processer til at drive porteføljeselskaberne og levere disse ydelser.

Akkvisition er en af de managementydelser EgnsINVEST leverer til porteføljeselskaberne. I den forbindelse kommer det porteføljeselskaberne til gode, at selskabet i mere end 15 år har været aktiv blandt aktørerne på Berlins ejendomsmarked og opbygget erfaring og netværk til mæglere og rådgivere. Den opsamlede viden anvendes naturligvis også i arbejdet med at udvide selskabets danske ejendomsportefølje, og også her er der opbygget et godt samarbejde med mæglere og rådgivere.

Forretningsområdet, ejendomme, er underlagt stor politisk bevågenhed i såvel Danmark som udlandet. Med henblik på at kunne reagere i tide og indrette sig efter den ny lovgivning er en af EgnsINVESTs opgaver at holde sig ajour med de politiske strømninger og de samfundsmæssige ændringer, der påvirker ejendomsmarkedet, især inden for byggeri og boligudlejning. Den økonomiske udvikling hænger sammen med den politiske udvikling på ejendomsmarkedet og udgør et andet opmærksomhedspunkt.

Økonomistyring danner udgangspunktet for driften af EgnsINVEST Holding A/S og datterselskaberne samt af porteføljeselskaberne. Tillige med udarbejdelse af regnskaber og forhandling af finansieringsaftaler er det et område, der får stor opmærksomhed. EgnsINVEST samarbejder med revisorer og jurister i både Tyskland og Danmark med henblik på at sikre en høj kvalitet af denne ydelse.

Udlejning og tomgang er områder, der er et konstant fokus på i såvel Berlin som i Danmark. Selskabet har en løbende dialog med både lejere og administratorer og benytter flere markedsføringskanaler for at sikre en høj udlejningsprocent. Under coronakrisen har der været behov for en konstruktiv dialog med de større erhvervslejere i både Danmark og Berlin, da flere har været ramt af nedlukninger. Det har i den forbindelse haft stor værdi at kende lejerne godt.



Udviklingen i aktieposterne i de to porteføljeselskaber

Udviklingen i begge porteføljeselskaber har været tilfredsstillende i 2020. Ifølge den seneste offentliggjorte meddelelse forventer det børsnoterede selskab, at resultatet før kurs og værdireguleringer (EBVAT) udgør DKK 23 mio. og værdireguleringer DKK 14 mio. kr. Det andet selskab, EgnsinVEST Tyske Ejendomme A/S, forventes at have opnået et EBVAT på DKK 15 mio. kr. og værdireguleringer på DKK 5 mio. kr. De endelige resultater for porteføljeselskaberne vil fremgå af årsrapporterne for de respektive selskaber.

Det ene porteføljeselskab, som EgnsinVEST Holding A/S har en aktiepost i er noteret på Nasdaq First North. Aktiekursen i dette selskab, EgnsinVEST Ejendomme Tyskland A/S er, er steget fra 236 til 246 i 2020, hvilket svarer til 4,2%.

Med de tilfredsstillende resultater for de to tyske ejendomselskaber, som EgnsinVEST Holding A/S ejer aktieposter i, er der skabt en indtægt fra disse ejerandele på i alt DKK 10,4 mio.

Årsrapporten

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

Den forventede udvikling

Uden aktiebeholdningen i de to porteføljeselskaber forventes resultatet for 2021, igen at blive positiv og på samme niveau som i 2020. Resultatet før skat forventes i 2021 at ligge i intervallet DKK 18 mio. til 25 mio. Dette kan dog påvirkes væsentligt af udviklingen i aktieposterne fra de to porteføljeselskaber samt af værdireguleringer fra de danske udlejningsejendomme.

Efterfølgende begivenheder

Den fortsatte tilstedeværelse af covid-19 og de heraf følgende restriktioner bevirker, at visse erhvervslejerne 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 kunne have en negativ effekt på resultatet i de selskaber, der genererer indtægter fra leje i Tyskland eller Danmark og dermed påvirke EgnsinVEST Holding A/S' resultat negativt.



Ledelsens regnskabspåtegning

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 3. maj 2021

Direktionen:

Thorkild Steen Sørensen

Bestyrelsen:

Vagn Hansen
formand

Per Asbjørn Sønderup

Klaus Oberthanner Skjødt
næstformand

Lars Blaabjerg Christensen

Til kapitalejerne i EgnsINVEST Holding A/S

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for EgnsINVEST Holding A/S for regnskabsåret 1. januar 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 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 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 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 2020 er aflagt i DKK.

Koncernregnskab

Der er ikke udarbejdet koncernregnskab, idet koncernen er en lille koncern, jf. årsregnskabsloven § 110.

Fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter transaktionsdagens kurs.

Monetære aktiver og forpligtelser i fremmed valuta er omregnet til danske kroner efter balancedagens valutakurser.

Realiserede og urealiserede valutakursgevinster og -tab indgår i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Resultatopgørelsen

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager samt omkostninger til pensioner, social sikring mv. for selskabets medarbejdere.

Andre eksterne omkostninger

I andre eksterne omkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til drift og administration af selskabet.

Indtægter af kapitalandele fra tilknyttede selskaber

Disse omfatter den forholdsmæssige andel af resultatet efter skat og regulering af intern avance/tab samt fradrag/tillæg af afskrivning på henholdsvis positiv og negativ goodwill.

Indtægter af kapitalandele i associerede selskaber

Disse omfatter den forholdsmæssige andel af resultatet efter skat og regulering af intern avance/tab samt fradrag/tillæg af afskrivning på henholdsvis positiv og negativ goodwill.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, som vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, deklarerede aktieudbytter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser.

Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med andre danske koncernforbundne selskaber. Selskabsskatten fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationselskabet.

Balancen

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden), hvilket indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg eller fradrag af uafskrevet henholdsvis positiv og negativ goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

I resultatopgørelsen indregnes selskabets andel af virksomhedernes resultat efter eliminering af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab og med fradrag af afskrivning på goodwill.

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 værdis metode, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien.

Tilgodehavender

Tilgodehavender fra salg mv. måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle, bortset fra midlertidige forskelle på ikke afskrivningsberettiget goodwill, mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet på balancedagen har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer.

Andre gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, som i al væsentlighed svarer til dagsværdien.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter indtægter, der vedrører efterfølgende regnskabsår, herunder også badwill ved køb af kapitalandele. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Anvendt regnskabspraksis

Negativ goodwill indtægtsføres straks i resultatopgørelsen. Negativ goodwill opstået før 1. januar 2016, der modsvarer en forventet ugunstig udvikling, indregnes som en særskilt periodeafgrænsningspost og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at den ugunstige udvikling realiseres.

Egenkapital

Udbytte, som foreslås udbetalt for regnskabsåret, præsenteres som en særskilt post under egenkapitalen.

Beretningens koncerntal

Udover den nævnte regnskabspraksis for EgnsinVEST Holding A/S gælder følgende for koncernen:

Nettoomsætningen repræsenterer levering af serviceydelser og årets huslejeindtægter. Indtægter måles til dagsværdien af det modtagne eller tilgodehavende vederlag, og indregnes i takt med leveringen af ydelsen. Nettoomsætningen opgøres eksklusiv moms og med fradrag af rabatter.

Personaleomkostninger omfatter vederlag til bestyrelse, løn og gager samt omkostninger til pensioner, social sikring mv. for selskabernes medarbejdere.

Af- og nedskrivninger omfatter af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen med tillæg af evt. opskrivning og reduktion af eventuel scrapværdi, baseret på en vurdering af brugstider og scrapværdier, se nedenstående skema. Fortjeneste eller tab ved afhændelse af anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem netto-provenuet 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 eliminerings 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

NOTE	DKK	2020	2019
	Andre eksterne omkostninger	92.034	101.466
	Bruttofortjeneste	-92.034	-101.466
1	Personaleomkostninger	330.000	330.000
	Resultat før finansielle poster	-422.034	-431.466
2	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	12.870.873	11.197.752
3	Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	10.440.834	32.407.099
4	Andre finansielle omkostninger	347.256	342.479
	Resultat før skat	22.542.417	42.830.906
5	Skat af årets resultat	-169.173	-170.170
	Årets resultat	22.711.590	43.001.076
	Resultatdisponering: Det disponible beløb udgør:		
	Årets resultat	22.711.590	43.001.076
	Til disposition	22.711.590	43.001.076
	Foreslås af direktionen disponeret således:		
	Overført resultat	-221.465	-225.123
	Nettoopskrivning efter indre værdis metode	22.933.055	43.226.199
	Disponeret	22.711.590	43.001.076

Balance Aktiver

NOTE	DKK	2020	2019
	Finansielle anlægsaktiver		
	Kapitalandele i tilknyttede selskaber	90.214.278	77.343.404
	Kapitalandele i associerede selskaber	253.538.891	245.084.933
6	Finansielle anlægsaktiver i alt	343.753.169	322.428.337
	Omsætningsaktiver		
	Andre tilgodehavender	375	375
	Tilgodehavende skat	734.031	699.819
	Tilgodehavender	734.406	700.194
	Likvide beholdninger	255.379	490.878
	Omsætningsaktiver i alt	989.785	1.191.072
	Aktiver i alt	344.742.954	323.619.409

Balance Passiver

NOTE	DKK	2020	2019
	Egenkapital		
7	Aktiekapital	13.200.000	13.200.000
	Overført resultat	130.322.243	130.543.708
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	186.805.265	163.872.210
	Egenkapital i alt	330.327.508	307.615.918
	Gældsforpligtelser		
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	41.563	51.250
	Gæld tilknyttede selskaber	13.749.252	13.664.370
8	Skyldig skat	481.548	612.954
	Anden gæld	143.083	66.697
	Periodeafgrænsningsposter	0	1.608.220
	Gældsforpligtelser i alt	14.415.446	16.003.491
	Passiver	344.742.954	323.619.409
9	Sikkerhedsstillelser over for dattervirksomheder og tilknyttede virksomheder		
10	Eventualforpligtelser		

Egenkapitalopgørelse

DKK	Aktiekapital	Overført resultat	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	I alt
Egenkapital pr. 1/1 2020	13.200.000	130.543.708	163.872.210	307.615.918
Overført i året	0	-221.465	22.933.055	22.711.590
Egenkapital pr. 31/12 2020	13.200.000	130.322.243	186.805.265	330.327.508

Selskabets noter

NOTE 1 PERSONALEOMKOSTNINGER / DKK	2020	2019
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 TILKNYTTET VIRKSOMHEDER / DKK	2020	2019
EgnsinVEST Management A/S	3.841.683	5.189.131
EgnsinVEST Ejendomme A/S	616.265	480.363
EgnsinVEST Danske Ejendomme ApS	8.412.925	5.528.258
	12.870.873	11.197.752

NOTE 3 INDTÆGT AF KAPITALANDELE I ASSOCIEREDE VIRKSOMHEDER / DKK	2020	2019
EgnsinVEST Ejendomme Tyskland A/S	4.566.098	11.033.637
EgnsinVEST Tyske Ejendomme A/S	5.874.736	21.373.462
	10.440.834	32.407.099

Selskabets noter

NOTE 4 ANDRE FINANSIELLE OMKOSTNINGER / DKK	2020	2019
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	344.592	341.684
Renteomkostninger kreditinstitutter	2.454	435
Rentetillæg, selskabsskat	210	361
	347.256	342.480

NOTE 5 SKAT AF ÅRETS RESULTAT / DKK	2020	2019
Modtaget skatterefusion sambeskattede selskaber	-170.170	-166.607
Beregnet selskabsskat, ekskl. finansieringstillæg	-169.173	-170.170
Årets ændringer af udskudt skat	170.170	166.607
	-169.173	-170.170



Selskabets noter

NOTE 6 FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER / DKK

	EgnsINVEST Management A/S	EgnsINVEST Ejendomme A/S	EgnsINVEST Danske Ejen- domme ApS	EgnsINVEST Tyske Ejen- domme A/S	EgnsINVEST Ejendomme Tyskland A/S	Finansielle anlægs- aktiver i alt
Kostpris						
Saldo pr. 1/1 2020	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 2020	12.494.718	43.263.437	10.930.000	48.238.745	42.021.004	156.947.904
Reguleringer						
Saldo pr. 1/1 2020	22.945.759	-25.155.011	12.864.502	98.586.446	54.630.514	163.872.210
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	3.841.683	616.265	8.412.925	4.266.514	4.566.098	21.703.485
Andre reguleringer	0	0	0	1.608.222	0	1.608.222
Tilbageført negativ værdi fra hensatte forpligtelser	0	0	0	0	0	0
Af- og nedskrivninger pr. 31/12 2020	26.787.442	-24.538.746	21.277.427	104.461.182	58.817.960	186.805.265
Optagelse af koncerngood- will/-badwill	0	0	0	0	0	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31/12 20 sammen- sætter sig således:	39.282.160	18.724.691	32.207.427	152.699.927	100.838.964	343.753.169
Andel af indre værdi	39.282.160	18.724.691	32.207.427	152.699.927	100.838.964	343.753.169
Ejerandel:	100%	100%	100%	29,13%	16,13%	

Selskabets noter

NOTE 7 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 8 SKYLDIG SKAT

Heraf udgør sambeskatningsbidrag TDKK 482.

NOTE 9 SIKKERHEDSSTILLELSER OVER FOR DATTERVIRKSOMHEDER OG TILKNYTTETE VIRKSOMHEDER

Selskabet er selvskyldnerkautionist over for EgnsinVEST Ejendomme A/S' og EgnsinVEST Danske Ejendomme ApS' gæld til realkreditinstitut.
Gælden udgør pr. 31. december 2020: TDKK 140.718.

NOTE 10 EVENTUALFORPLIGTELSE

Selskabet er som administrationsselskab sambeskattet med øvrige danske tilknyttede virksomheder. Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af indkomstskatter, som forfalder til betaling 1. juli 2013 eller senere i sambeskatningskredsen og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

Årsrapportens fotos

Collagerne i årsrapporten 2020 er udpluk fra EgnsinVESTs fotoarkiv. De indeholder billeder af selskabets ejendomme i Danmark og af porteføljeselskabernes ejendomme i Berlin. Men de viser også detaljer fra EgnsinVESTs hovedsæde i Horsens og kendte bygningsværker i Berlin. Alle fotos er egen produktion.

Egns**INVEST**

Vitus Berings Plads 5
8700 Horsens
Danmark

CVR-nr.: 33 59 32 87

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