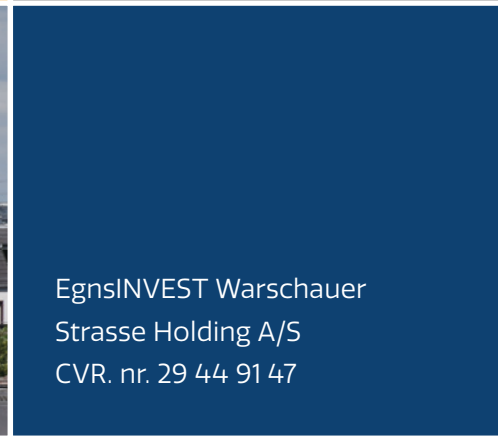


Godkendt på selskabets ekstraordinære
generalforsamling d. 19. november 2024, Vitus Berings
Plads 5, 8700 Horsens.

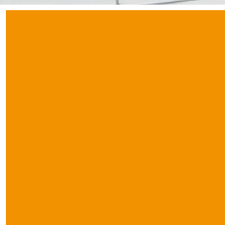
Dirigent Birk Klinkby

Årsrapport 2023



Årsrapportens fotos

Billederne i årsrapporten viser udsnit af ejendommen og af omgivelserne og miljøet rundt om ejendommen. Fotoene er egen produktion.



Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	05
Ledelsesberetning	06
Ledelsens regnskabspåtegning	09
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	10
Anvendt regnskabspraksis	12
Resultatopgørelse	15
Balance	16
Egenkapitalopgørelse	17
Noter	18



Selskabsoplysninger

Navn og hjemsted

EgnsINVEST Warschauer Strasse Holding A/S
Vitus Berings Plads 5
8700 Horsens

CVR-nr.: 29 44 91 47

www.egnsinvest.dk
info@egnsinvest.dk
Telefon: 76 25 01 46

Regnskabsår

1. januar til 31. december

Bestyrelse

Knud Lomborg, formand
Ane-Lene Kjølby, næstformand
Jan Ulsø Madsen
Thorkild Steen Sørensen

Direktion

Adm. direktør Maibritt Lindstrøm



Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at erhverve og udleje fast ejendom samt investering i værdipapirer og alt dermed stående virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har genereret et underskud før skat på TDKK -10.693, hvilket anses som utilfredsstillende.

Selskabets aktiver udgør TDKK 87.102 og egenkapitalen TDKK 40.267 ved årets slutning.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets udløb indtruffet forhold, som vurderes at have væsentlig indflydelse på selskabets finansielle stilling pr. 31 december 2023.



Ledelsens regnskabspåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for EgnsinVEST Warschauer Strasse Holding A/S. Den foreliggende årsrapport er en omgørelse af den tidligere aflagte årsrapport for 01.01.2023 - 31.12.2023, som således ikke længere er gældende. Vi har i note 1 redegjort for baggrunden for omgørelsen af den tidligere aflagte årsrapport og for ledelsens stillingtagen hertil.

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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse om de forhold, beretningen omhandler. Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 19. november 2024

Direktionen:

Maibritt Lindstrøm

Bestyrelsen:

Knud Lomborg
formand

Ane-Lene Kjølby
næstformand

Jan Ulsø Madsen

Thorkild Steen Sørensen

Til kapitalejerne i EgnINVEST Warschauer Strasse Holding A/S

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for EgnINVEST Warschauer Strasse Holding A/S for regnskabsåret 01.01.2023 – 31.12.2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven. Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2023 – 31.12.2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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 bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold i årsregnskabet

Det foreliggende årsregnskab er en omgørelse af det tidligere offentliggjorte årsregnskab, som således ikke længere vil være gældende, når generalforsamlingen har godkendt den omgjorte årsrapport for 2023. Ledelsen har i note 1 redegjort for baggrunden for omgørelsen af den tidligere aflagte årsrapport og for ledelsens stillingtagen hertil.

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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion. En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis. Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation. Vores ansvar er herudover 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.

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33 96 35 56

Aarhus, den 19. november 2024

Chris Middelhede

statsautoriseret revisor

MNE 45823

Anvendt regnskabspraksis

Grundlag for udarbejdelse

Årsrapporten for EgnsinVEST Warschauer Strasse Holding A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B virksomheder, med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Selskabet har i overensstemmelse med Årsregnskabslovens § 110 valgt at undlade at udarbejde koncernregnskab.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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 DKK.

Fremmed valuta

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

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

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

Resultatopgørelsen

Bruttoresultat

Bruttoresultat indeholder andre eksterne omkostninger. Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Finansielle poster

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

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.

Datterselskabet EgnsinVEST Warschauer Strasse K/S er ikke et selvstændigt skattesubjekt, men skattemæssigt transparent. Skatten herfor er derfor indregnet i moderselskabet EgnsinVEST Warschauer Strasse Holding A/S, som er sambeskattet med EgnsinVEST Ejendomme Tyskland A/S. 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 administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationsselskabet.

Balancen

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter indre værdis metode, hvilket indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi reguleret for resterende værdi af positiv eller negativ goodwill samt tillæg eller fradrag af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

I resultatopgørelsen indregnes selskabets andel af virksomhedens resultat efter eliminering af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

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.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.



Resultatopgørelse

NOTE	DKK	2023	2022
	Bruttoresultat	-3.500	-2.438
	Indtægt af kapitalandele fra tilknyttede virksomheder	-11.138.020	2.413.721
2	Finansielle indtægter	2.753.152	1.347.422
3	Finansielle omkostninger	-2.304.583	-1.137.944
	Resultat før skat	-10.692.951	2.620.761
4	Skat af årets resultat	1.687.881	-429.522
	Årets resultat	-9.005.070	2.191.239
	Forslag til resultatdisponering		
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	-11.138.020	2.413.721
	Overført til næste år	2.132.950	-222.482
	Årets resultat	-9.005.070	2.191.239

Balance Aktiver

NOTE	DKK	2023	2022
	Anlægsaktiver		
	Finansielle anlægsaktiver		
5	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	37.792.742	48.930.762
	Finansielle anlægsaktiver i alt	37.792.742	48.930.762
	Anlægsaktiver i alt	37.792.742	48.930.762
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	49.308.965	49.542.014
	Tilgodehavender i alt	49.308.965	49.542.014
	Likvide beholdninger	60	289
	Omsætningsaktiver i alt	49.309.025	49.542.303
	Aktiver i alt	87.101.767	98.473.065

Balance Passiver

NOTE	DKK	2023	2022
	Egenkapital		
6	Aktiekapital	8.102.997	8.102.997
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	26.667.742	37.805.762
	Overført resultat	5.496.390	3.363.440
	Egenkapital i alt	40.267.129	49.272.199
	Hensatte forpligtelser		
	Hensættelser til udskudt skat	5.813.507	7.591.199
	Hensatte forpligtelser i alt	5.813.507	7.591.199
	Gældforpligtelser		
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Bankgæld	331	0
	Gæld til tilknyttede virksomheder	40.930.989	41.570.856
	Selskabsskat	89.811	38.811
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	41.021.131	41.609.667
	Gældsforpligtelser i alt	41.021.131	41.609.667
	Passiver i alt	87.101.767	98.473.065
7	Sikkerhedsstillelser		
8	Eventualforpligtelser		
9	Ejerforhold		
10	Koncernforhold		

Egenkapitalopgørelse

DKK	Aktiekapital	Reserve for netto-opskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital pr. 1/1 2023	8.102.997	37.805.762	3.363.440	49.272.199
Overført, jf. resultatdisponering	0	-11.138.020	2.132.950	-9.005.070
Egenkapital pr. 31/12 2023	8.102.997	26.667.742	5.496.390	40.267.129

Selskabets noter

NOTE 1 Erhvervsstyrelsen har gennemført regnskabskontrol af årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 og har påbudt selskabet at indsende en ny årsrapport med et revideret årsregnskab for 2023, jf. årsregnskabslovens §§ 161, stk. 1 og 135 a, stk. 3.

NOTE 2 FINANSIELLE INDTÆGTER	2023	2022
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	2.753.152	1.347.422
Finansielle indtægter i alt	2.753.152	1.347.422

NOTE 3 FINANSIELLE OMKOSTNINGER	2023	2022
Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	-2.304.571	-1.137.936
Øvrige finansielle omkostninger	-12	-8
Finansielle omkostninger i alt	-2.304.583	-1.137.944

NOTE 4 SKAT AF ÅRETS RESULTAT	2023	2022
Beregnet selskabsskat	-89.811	-38.811
Årets ændring af afsat udskudt skat	1.777.952	-389.778
Regulering vedrørende tidligere år	-260	-933
Skat af årets resultat i alt	1.687.881	-429.522

Selskabets noter

NOTE 5 KAPITALANDELE I TILKNYTTETE VIRKSOMHEDER	2023	2022
Kostpris primo	11.125.000	11.125.000
Kostpris ultimo	11.125.000	11.125.000
Nettoopskrivninger primo	37.805.762	35.392.041
Andel af årets resultat	-11.138.020	2.413.721
Nettoopskrivninger ultimo	26.667.742	37.805.762
Regnskabsmæssig værdi ultimo	37.792.742	48.930.762
Tilknyttede virksomheder:	Ejerandel	
Komplementarselskabet EgnsinVEST Warschauer Strasse ApS, Horsens	100%	
EgnsinVEST Warschauer Strasse K/S	100%	

NOTE 6 AKTIEKAPITAL

Aktiekapitalen består af 8.102.997 aktier af nominelt DKK 1. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder. Aktiekapitalen har været uændret de seneste fem år.

NOTE 7 SIKKERHEDSSTILLELSE

Ingen.

Selskabets noter

NOTE 8 EVENTUALFORPLIGTELSE

Selskabet er sambeskattet med Egnsinvest Ejendomme Tyskland A/S som administrationselskab samt med øvrige danske tilknyttede virksomheder. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

NOTE 9 EJERFORHOLD

Selskabet har registreret følgende aktionærer med mere end 5 % af virksomhedskapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

Egnsinvest Ejendomme Tyskland A/S, Horsens
Egnsinvest Tyske Ejendomme A/S, Horsens

NOTE 10 KONCERNFORHOLD

Navn og hjemsted for modervirksomhed, der udarbejder koncernregnskab for den mindste koncern:

Egnsinvest Ejendomme Tyskland A/S, Horsens
CVR-nr.: 30 55 77 51



EgnsINVEST
EjendommeTyskland

Vitus Berings Plads 5, 8700 Horsens, Danmark
Tel. +45 7625 0146 · CVR-nr. 29 44 91 47
www.ejdtyskland.dk · info@ejdtyskland.dk