

# Årsrapport 2024



EgnsINVEST Warschauer Strasse Holding A/S  
CVR. nr. 29 44 91 47

## Årsrapportens fotos

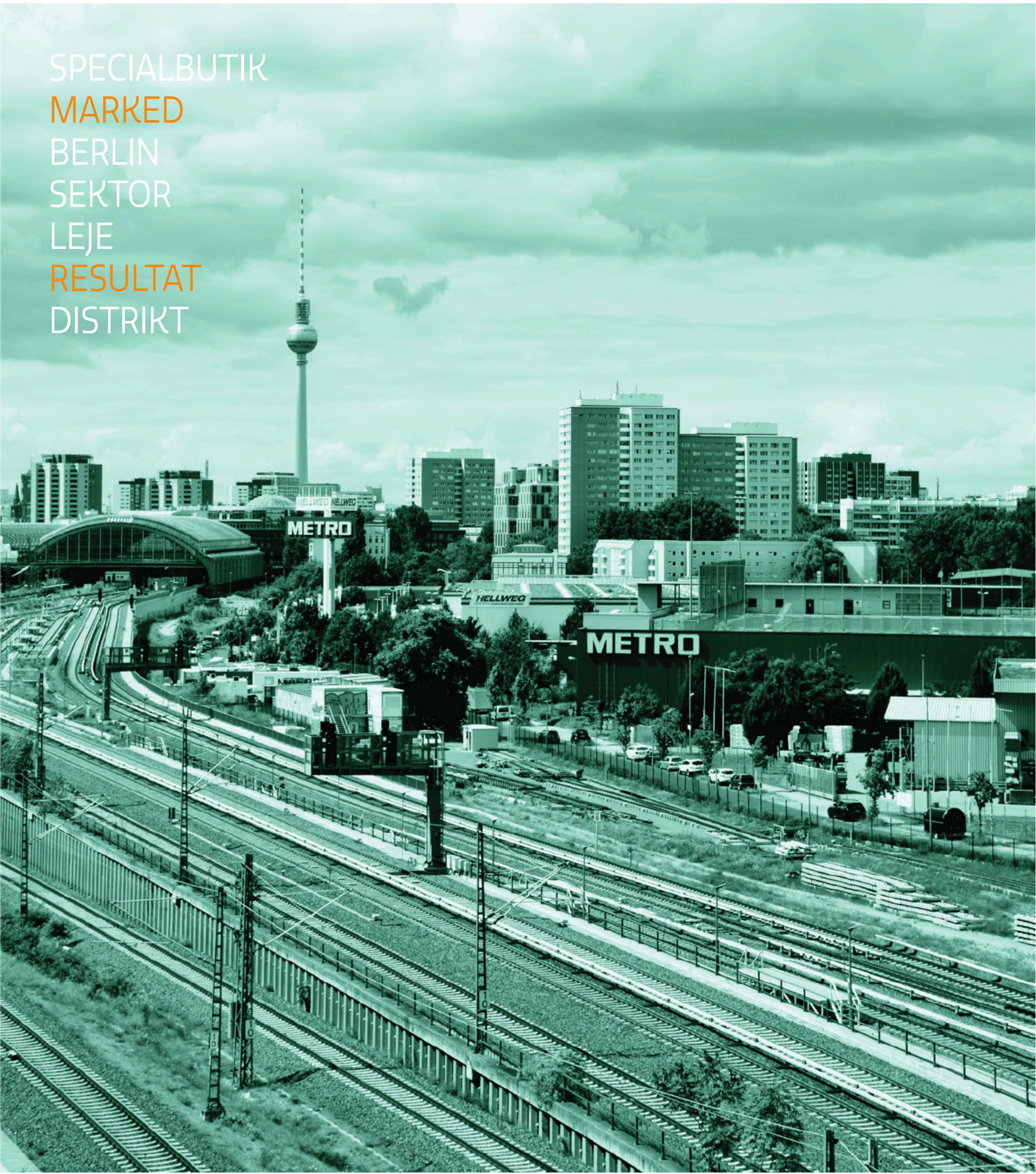
Billederne i årsrapporten viser udsnit af ejendommen og af omgivelserne og miljøet rundt om ejendommen.  
Fotoene er egen produktion.

# Indholdsfortegnelse



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

SPECIALBUTIK  
MARKED  
BERLIN  
SEKTOR  
LEJE  
RESULTAT  
DISTRIKT



# 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  
Thorkild Steen Sørensen  
Jan Ulsø Madsen

## Direktion

Adm. direktør Maibritt Lindstrøm

## Revision

Deloitte  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
City Tower, Værkmestergade 2  
8000 Aarhus C

# 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 overskud før skat på TDKK 7.256, hvilket anses som tilfredsstillende.

Selskabets aktiver udgør TDKK 92.884 og egenkapitalen TDKK 46.340 ved årets slutning.

## Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets udløb indtruffet forhold, som vurderes at have væsentlig indvirkelse på selskabets finansielle stilling pr. 31 december 2024.



RENTE  
LEJLIGHED  
ALTAN  
SEKTOR  
TRENDY  
HOVEDSTAD  
LIKVIDITET



# Ledelsens regnskabspåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2024 for EgnsinVEST Warschauer Strasse 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 27. marts 2025

Direktionen:

Maibritt Lindstrøm

Bestyrelsen:

Knud Lomborg  
formand

Ane-Lene Kjølby  
næstformand

Jan Ulsø Madsen

Thorkild Steen Sørensen

Til kapitalejerne i Egnsinvest Warschauer Holding A/S

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Egnsinvest Warschauer Strasse Holding A/S for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024, 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 økonomiske stilling pr. 31.12.2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024 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 om 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 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 specielt 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 specielt 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 27. marts 2025

Chris Middelhede  
statsautoriseret revisor  
MNE 45823

# Anvendt regnskabspraksis

## Grundlag for udarbejdelse

Årsrapporten for Egnsinvest Warschauer Strasse Holding A/S er påagt 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 påagt 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 pålægges, 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 påagt 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 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 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 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.

### Andre finansielle forpligtelser

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



TRANSAKTIONER  BYGGEPROJEKT  BYLIV  MILJØ

# Resultatopgørelse

NOTE	DKK	2024	2023
1	Bruttoresultat	-41.573	-3.500
	Indtægt af kapitalandele fra tilknyttede virksomheder	6.803.243	-11.138.020
2	Finansielle indtægter	2.850.216	2.753.152
3	Finansielle omkostninger	-2.356.050	-2.304.583
	Resultat før skat	7.255.836	-10.692.951
4	Skat af årets resultat	-1.183.336	1.687.881
	Årets resultat	6.072.500	-9.005.070
	Forslag til resultatdisponering		
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	6.803.243	-11.138.020
	Overført til næste år	-730.743	2.132.950
	Årets resultat	6.072.500	-9.005.070

# Balance Aktiver

Pr. 31. december

NOTE	DKK	2024	2023
	Anlægsaktiver		
	Finansielle anlægsaktiver		
5	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	44.595.985	37.792.742
	Finansielle anlægsaktiver i alt	44.595.985	37.792.742
	Anlægsaktiver i alt	44.595.985	37.792.742
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	48.287.096	49.308.965
	Tilgodehavender i alt	48.287.096	49.308.965
	Likvide beholdninger	852	60
	Omsætningsaktiver i alt	48.287.948	49.309.025
	Aktiver i alt	92.883.933	87.101.767

# Balance Passiver

Pr. 31. december

NOTE	DKK	2024	2023
	Egenkapital		
6	Aktiekapital	8.102.997	8.102.997
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	33.470.985	26.667.742
	Overført resultat	4.765.647	5.496.390
	Egenkapital i alt	46.339.629	40.267.129
	Hensatte forpligtelser		
	Hensættelser til udskudt skat	6.904.708	5.813.507
	Hensatte forpligtelser i alt	6.904.708	5.813.507
	Gældforpligtelser		
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Bankgæld	0	331
	Leverandør af varer og tjenesteydelser	18.780	0
	Gæld til tilknyttede virksomheder	39.528.681	40.930.989
	Selskabsskat	92.135	89.811
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	39.639.596	41.021.131
	Gældsforpligtelser i alt	39.639.596	41.021.131
	Passiver i alt	92.883.933	87.101.767
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 2024	8.102.997	26.667.742	5.496.390	40.267.129
Overført, jf. resultatdisponering	0	6.803.243	-730.743	6.072.500
Egenkapital pr. 31/12 2024	8.102.997	33.470.985	4.765.647	46.339.629

# Selskabets noter

NOTE 1	ADM.- OG ØVRIGE SELSKABSOMKOSTNINGER	2024	2023
	Revision og regnskabsmæssig assistance	40.813	1.250
	Porto/gebyr	760	2.250
	Adm.- og øvrige selskabsomkostninger i alt	41.573	3.500

Virksomheden har ingen ansatte udover direktionen. Direktøren har ikke modtaget vederlag.

NOTE 2	FINANSIELLE INDTÆGTER	2024	2023
	Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	2.850.216	2.753.152
	Finansielle indtægter i alt	2.850.216	2.753.152

NOTE 3	FINANSIELLE OMKOSTNINGER	2024	2023
	Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	-2.356.048	-2.304.571
	Øvrige finansielle omkostninger	-2	-12
	Finansielle omkostninger i alt	-2.356.050	-2.304.583

NOTE 4	SKAT AF ÅRETS RESULTAT	2024	2023
	Beregnet selskabsskat	-92.135	-89.811
	Årets ændring af afsat udskudt skat	-1.092.011	1.777.952
	Regulering vedrørende tidligere år	810	-260
	Skat af årets resultat i alt	-1.183.336	1.687.881

# Selskabets noter

NOTE 5 KAPITALANDELE I TILKNYTTET VIRKSOMHEDER	2024	2023
Kostpris primo	11.125.000	11.125.000
Kostpris ultimo	11.125.000	11.125.000
Nettoopskrivninger primo	26.667.742	37.805.762
Andel af årets resultat	6.803.243	-11.138.020
Nettoopskrivninger ultimo	33.470.985	26.667.742
Regnskabsmæssig værdi ultimo	44.595.985	37.792.742
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.

## NOTE 8 EVENTUALFORPLIGTELSER

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.

# Selskabets noter

## 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



---

 Egn*s*INVEST  
EjendommeTyskland

Vitus Berings Plads 5, 8700 Horsens, Danmark  
Tel. +45 7625 0146 · CVR-nr. 29 44 91 47  
[www.ejdtyskland.dk](http://www.ejdtyskland.dk) · [info@ejdtyskland.dk](mailto:info@ejdtyskland.dk)