EgnsINVEST
EjendommeTyskland

Årsrapport 2021

EgnsINVEST Warschauer Strasse Holding A/S

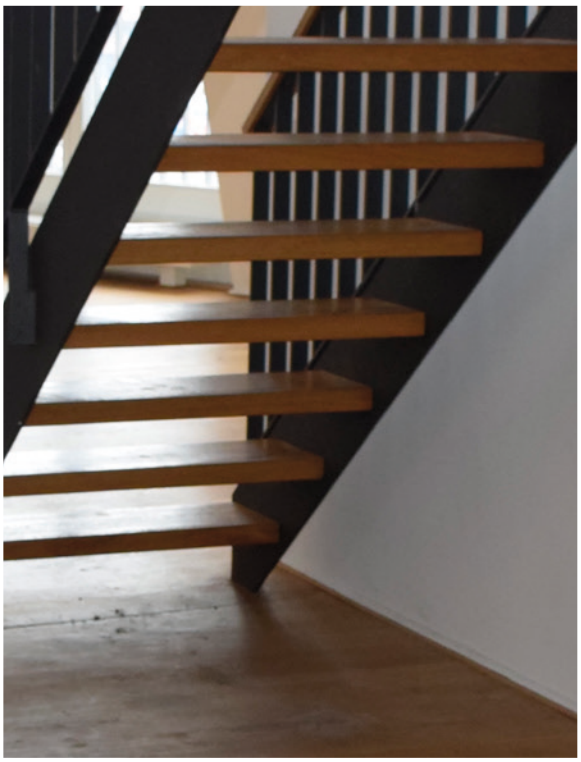
CVR. nr. 29 44 91 47

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling d. 25. maj 2022,
Vitus Berings Plads 5, 8700 Horsens.

Dirigent Maibritt Lindstrøm

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	05
Ledelsesberetning	**06**
Ledelsens regnskabspåtegning	09
Anvendt regnskabspraksis	10
Resultatopgørelse	**13**
Balance	14
Egenkapitalopgørelse	15
Noter	16



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

Direktion

Adm. direktør Thorkild Steen Sørensen

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

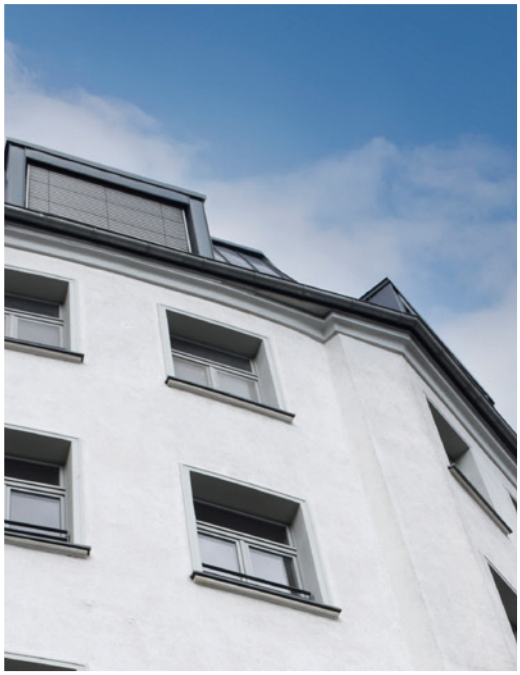
Selskabet har genereret et overskud før skat på TDKK 4.583, hvilket anses som tilfredsstillende.

Selskabets aktiver udgør TDKK 97.473 og egenkapitalen TDKK 47.081 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 2021.

Vegarz



Ledelsens regnskabspåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2021 for EgnsINVEST Watschauer 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.
Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse om de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vi anser betingelserne for at undlade revision af årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for opfyldt.

Vi indstiller til generalforsamlingen, at årsrapporten for de kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Horsens, den 24. marts 2022

Direktionen:

Thorkild Steen Sørensen

Bestyrelsen:

Knud Lomborg
formand

Ane-Lene Kjølby
næstformand

Thorkild Steen Sørensen

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 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.

avesu
veganz

veganz
111

Resultatopgørelse

NOTE	DKK	2021	2020
	Bruttoresultat	**-3.188**	**-2.438**
	Indtægt af kapitalandele fra tilknyttede virksomheder	4.393.297	1.923.760
1	Finansielle indtægter	1.312.629	1.350.898
2	Finansielle omkostninger	-1.119.993	-1.162.083
	Resultat før skat	**4.582.745**	**2.110.137**
3	Skat af årets resultat	-741.827	-345.596
	Årets resultat	**3.840.918**	**1.764.541**
	Forslag til resultatdisponering		
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	4.393.297	1.923.760
	Overført til næste år	-552.379	-159.219
	Årets resultat	**3.840.918**	**1.764.541**

Balance Aktiver

NOTE	DKK	2021	2020
	Anlægsaktiver		
	Finansielle anlægsaktiver		
4	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	46.517.041	42.123.744
	Finansielle anlægsaktiver i alt	**46.517.041**	**42.123.744**
	Anlægsaktiver i alt	**46.517.041**	**42.123.744**
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	50.956.092	53.056.590
	Tilgodehavender i alt	**50.956.092**	**53.056.590**
	Likvide beholdninger	**235**	**489**
	Omsætningsaktiver i alt	**50.956.327**	**53.057.079**
	Aktiver i alt	**97.473.368**	**95.180.823**

Balance Passiver

NOTE	DKK	2021	2020
	Egenkapital		
5	Aktiekapital	8.102.997	8.102.997
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	35.392.041	30.998.744
	Overført resultat	3.585.922	4.138.301
	Egenkapital i alt	**47.080.960**	**43.240.042**
	Hensatte forpligtelser		
	Hensættelser til udskudt skat	7.200.488	6.493.914
	Hensatte forpligtelser i alt	**7.200.488**	**6.493.914**
	Gældforpligtelser		
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til tilknyttede virksomheder	43.156.667	45.412.393
	Selskabsskat	35.253	34.474
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	**43.191.920**	**45.446.867**
	Gældsforpligtelser i alt	**43.191.920**	**45.446.867**
	Passiver i alt	**97.473.368**	**95.180.823**
6	**Sikkerhedsstillelser**		
7	**Eventualforpligtelser**		
8	**Ejerforhold**		
9	**Koncernforhold**		

Egenkapitalopgørelse

DKK	Aktiekapital	Reserve for netto-opskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital pr. 1/1 2021	**8.102.997**	**30.998.744**	**4.138.301**	**43.240.042**
Overført, jf. resultatdisponering	0	4.393.297	-552.379	3.840.918
Egenkapital pr. 31/12 2021	**8.102.997**	**35.392.041**	**3.585.922**	**47.080.960**

Selskabets noter

NOTE 1	FINANSIELLE INDTÆGTER	2021	2020
	Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	1.312.629	1.350.898
	Finansielle indtægter i alt	**1.312.629**	**1.350.898**

NOTE 2	FINANSIELLE OMKOSTNINGER	2021	2020
	Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	-1.119.986	-1.162.078
	Øvrige finansielle omkostninger	-7	-5
	Finansielle omkostninger i alt	**-1.119.993**	**-1.162.083**

NOTE 3	SKAT AF ÅRETS RESULTAT	2021	2020
	Beregnet selskabsskat	-35.253	-34.474
	Årets ændring af afsat udskudt skat	-706.480	-311.312
	Regulering vedrørende tidligere år	-94	190
	Skat af årets resultat i alt	**-741.827**	**-345.596**

Selskabets noter

NOTE 4 KAPITALANDELE I TILKNYTTEDE VIRKSOMHEDER	2021	2020
Kostpris primo	11.125.000	11.125.000
Kostpris ultimo	**11.125.000**	**11.125.000**
Nettoopskrivninger primo	30.998.744	29.074.984
Andel af årets resultat	4.393.297	1.923.760
Nettoopskrivninger ultimo	**35.392.041**	**30.998.744**
Regnskabsmæssig værdi ultimo	**46.517.041**	**42.123.744**

Tilknyttede virksomheder:	Ejerandel
Komplementarselskabet EgnsINVEST Warschauer Strasse ApS, Horsens	100%
EgnsINVEST Warschauer Strasse K/S	100%

NOTE 5 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 6 SIKKERHEDSSTILLELSE

Ingen.

Selskabets noter

NOTE 7 EVENTUALFORPLIGTELSER

Selskabet er sambeskattet med EgnsINVEST Ejendomme Tyskland A/S som administrationsselskab 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 8 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 9 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

Årsrapportens fotos

Collagerne i årsrapporten 2021 er udarbejdet på baggrund af udpluk fra EgnsINVESTs fotoarkiv. De indeholder billeder af ejendomme samt detaljer herfra både udvendig og indvendig. Alle fotos er egen produktion.

EgnsINVEST
EjendommeTyskland

Vitus Berings Plads 5
8700 Horsens
Danmark

CVR-nr.: 29 44 91 47

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