

Godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling d. 27. maj 2026,
Vitus Berings Plads 5, 8700 Horsens.

Dirigent Birk Klinkby

ÅRSRAPPORT 2025



EgnsINVEST
EjendommeTyskland

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

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

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.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets udløb indtruffet forhold, som vurderes at have væsentlig indvirkning på selskabets finansielle stilling pr. 31 december 2025.





Ledelsens regnskabspåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2025 for EgnSINVEST Warschauer Strasse Holding A/S.

Årsrapporten er a□agt i henhold til årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og □ansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 27. marts 2026

Direktionen:

Maibritt Lindstrøm

Bestyrelsen:

Knud Lomborg
formand

Ane-Lene Kjølby
næstformand

Jan Ulsø Madsen

Til kapitalejerne i EgnsinVEST Warschauer Strasse 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 1. januar 2025 - 31. december 2025, 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. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025 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 årsregnska-

bet 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 2026

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. Selskabskatten 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 ansættelsestidspunktet 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.



Selskabets resultatopgørelse

1. januar - 31. december

NOTE	DKK	2025	2024
1	Bruttoresultat	-24.842	-41.573
	Indtægt af kapitalandele fra tilknyttede virksomheder	4.342.899	6.803.243
2	Finansielle indtægter	2.118.003	2.850.216
3	Finansielle omkostninger	-1.736.990	-2.356.050
	Resultat før skat	4.699.070	7.255.836
4	Skat af årets resultat	-768.293	-1.183.336
	Årets resultat	3.930.777	6.072.500
	Forslag til resultatdisponering		
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	4.342.899	6.803.243
	Overført til næste år	-412.122	-730.743
	Årets resultat	3.930.777	6.072.500

Selskabets balance - aktiver

Pr. 31. december

NOTE	DKK	2025	2024
	Anlægsaktiver		
	Finansielle anlægsaktiver		
5	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	48.938.884	44.595.985
	Finansielle anlægsaktiver i alt	48.938.884	44.595.985
	Anlægsaktiver i alt	48.938.884	44.595.985
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	48.517.424	48.287.096
	Tilgodehavender i alt	48.517.424	48.287.096
	Likvide beholdninger	1.099	852
	Omsætningsaktiver i alt	48.518.523	48.287.948
	Aktiver i alt	97.457.407	92.883.933

Selskabets balance - passiver

Pr. 31. december

NOTE	DKK	2025	2024
	Egenkapital		
6	Aktiekapital	8.102.997	8.102.997
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	37.813.884	33.470.985
	Overført resultat	4.353.525	4.765.647
	Egenkapital i alt	50.270.406	46.339.629
	Hensatte forpligtelser		
	Hensættelser til udskudt skat	7.602.575	6.904.708
	Hensatte forpligtelser i alt	7.602.575	6.904.708
	Gældsforpligtelser		
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Leverandør af varer og tjenesteydelser	18.720	18.780
	Gæld til tilknyttede virksomheder	39.495.281	39.528.681
	Selskabsskat	70.425	92.135
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	39.584.426	39.639.596
	Gældsforpligtelser i alt	39.584.426	39.639.596
	Passiver i alt	97.457.407	92.883.933
7	Sikkerhedsstillelser		
8	Eventualforpligtelser		
9	Ejerforhold		
10	Koncernforhold		

Selskabets egenkapitalopgørelse

DKK	Aktiekapital	Reserve for netto-opskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital pr. 1/1 2025	8.102.997	33.470.985	4.765.647	46.339.629
Overført, jf. resultatdisponering	0	4.342.899	-412.122	3.930.777
Egenkapital pr. 31/12 2025	8.102.997	37.813.884	4.353.525	50.270.406

Selskabets noter

NOTE 1	ADMINISTRATIONS- OG ØVRIGE SELSKABSOMKOSTNINGER	2025	2024
	Revision og regnskabsmæssig assistance	20.095	40.813
	Porto/gebyr	4.747	760
	Adm.- og øvrige selskabsomkostninger i alt	24.842	41.573

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

NOTE 2	FINANSIELLE INDTÆGTER	2025	2024
	Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	2.118.003	2.850.216
	Finansielle indtægter i alt	2.118.003	2.850.216

NOTE 3	FINANSIELLE OMKOSTNINGER	2025	2024
	Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	-1.736.984	-2.356.048
	Øvrige finansielle omkostninger	-6	-2
	Finansielle omkostninger i alt	-1.736.990	-2.356.050

Selskabets noter

NOTE 4	SKAT AF ÅRETS RESULTAT	2025	2024
	Beregnet selskabsskat	-70.425	-92.135
	Årets ændring af afsat udskudt skat	-699.031	-1.092.011
	Regulering vedrørende tidligere år	1.163	810
	Skat af årets resultat i alt	-768.293	-1.183.336

NOTE 5	KAPITALANDELE I TILKNYTTETE VIRKSOMHEDER	2025	2024
	Kostpris primo	11.125.000	11.125.000
	Kostpris ultimo	11.125.000	11.125.000
	Nettoopskrivninger primo	33.470.985	26.667.742
	Andel af årets resultat	4.342.899	6.803.243
	Nettoopskrivninger ultimo	37.813.884	33.470.985
	Regnskabsmæssig værdi ultimo	48.938.884	44.595.985

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

Selskabets noter

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.

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

