

# Årsrapport 2023



EgnsINVEST  
Warschauer Strasse K/S  
CVR. nr. 29 53 87 19



## 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 revisionspåtegning	10
Anvendt regnskabspraksis	12
<b>Resultatopgørelse</b>	<b>15</b>
Balance	16
Egenkapitalopgørelse	17
Noter	18



# Selskabsoplysninger

## Navn og hjemsted

EgnsINVEST Warschauer Strasse K/S  
Vitus Berings Plads 5  
8700 Horsens

CVR-nr.: 29 53 87 19  
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

## Revision

Deloitte  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
City Tower, Værkmestergade 2  
8000 Aarhus C

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at erhverve, eje og udleje ejendommen Warschauer Strasse 33, Berlin.

## Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets væsentligste aktiv består af en ejendom, der er målt til dagsværdi. Målingen er sket ved anvendelse af en DCF-model, der bygger på eksterne data vedrørende afkastkrav til beregning af diskonteringsfaktor, samt ejendommens budgetterede pengestrømme. Målingen understøttes stikprøvevist af mæglervurdering foretaget af eksterne mæglere.

Der henvises til note 4, Materielle anlægsaktiver, for en følsomhedsanalyse ved ændringer i parametrene, der anvendes i DCF-modellen.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har genereret et underskud på TDKK -11.149, hvilket anses som utilfredsstillende.

Selskabets aktiver udgør TDKK 87.236 og egenkapitalen TDKK 37.629 ved årets slutning.

## Årsrapporten

Det er ledelsens opfattelse, at alle væsentlige oplysninger til bedømmelse af selskabets økonomiske stilling, årets resultat og den kvantitative udvikling fremgår af årsrapporten samt denne beretning. Der er ikke efter balancedagen indtruffet betydningsfulde hændelser, som vurderes at have væsentlig indvirkning på bedømmelse af årsregnskabet. Der er ikke afsat udbytte i forbindelse med afregning af årsrapporten.

## Efterfølgende begivenheder

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





# Ledelsens regnskabspåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2023 for EgnsinVEST Warschauer Strasse K/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 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 21. marts 2024

Direktionen:

Thorkild Steen Sørensen

Bestyrelsen:

Knud Lomborg  
formand

Ane-Lene Kjølby  
næstformand

Thorkild Steen Sørensen

Til kapitalejerne i EgnsinVEST Warschauer Strasse K/S

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for EgnsinVEST Warschauer Strasse K/S for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023, 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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 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 indvirkning 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 21. marts 2024

Chris Middelhede  
statsautoriseret revisor  
MNE 45823

## 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.

# Anvendt regnskabspraksis

## Grundlag for udarbejdelse

Årsrapporten for Egnsinvest Warschauer Strasse K/S er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B virksomheder, med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Årsregnskabet 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 nettoomsætning, driftsomkostninger, andre eksterne omkostninger samt administrationsomkostninger.

Lejeindtægter ved udlejning af ejendomme indgår i omsætningen. Omsætningen opgøres efter fradrag af moms, afgifter og rabatter. Lejeindtægter indregnes i den regnskabsperiode, som lejen vedrører.

Driftsomkostninger vedrører omkostninger afholdt i forbindelse med drift og vedligeholdelse af selskabets ejendomme.

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der afholdes til ledelse og administration af selskabet, herunder omkostninger til ejendomsadministration og kontoromkostninger.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Investeringsejendomme værdireguleres til dagsværdi. De årlige værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Dagsværdiregulering af investeringsejendomme".

### 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 valuta-kursreguleringer.

### Skattemæssige forhold

Det skattemæssige resultat af virksomheden indgår i kommanditisternes samlede indkomst- og formueforhold. Aktuelle og udskudte skatteaktiver eller skatteforpligtelser indregnes derfor ikke i resultatopgørelsen eller i balancen for virksomheden, da disse skatter påhviler kommanditisterne.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver omfatter investeringsejendomme.

Ejendomsporteføljen måles ved første indregning til kostpris tillagt købsomkostninger. Efterfølgende forbedringer, som tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges anskaffelsessummen som forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, udgiftsføres i resultatopgørelsen.

Igangværende byggeprojekter måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en DCF-model, der bygger på eksterne data vedrørende afkastkrav til beregning af diskonteringsfaktor, samt de enkelte ejendommers budgetterede pengestrømme. Stikprøvevis indhentes eksterne vurderinger til test af de beregnede dagsværdier. Vurderingerne indhentes stikprøvevist fra såvel mæglere som valuarer. Eksterne mæglerevurderinger indhentes stikprøvevist udelukkende med det formål at teste de beregnede dagsværdier. Derudover indhentes valuarvurderinger – således at ejendommen løbende bliver vurderet af en valuar. Hvis der for eksempel søges om tillægsbelåning ved realkreditinstitut vurderes ejendommen af en valuar inden for det år, der ønskes tillægsbelåning. Der er indhentet valuarvurderinger af selskabets ejendom i sommeren 2021. Valuarvurderingen anvendes primært til dokumentation

af ejendommens dagsværdi over for realkreditinstitut og sekundært til at understøtte markedsudviklingen og selskabets beregnede dagsværdier.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under posten "Dagsværdiregulering af investeringsejendomme".

### 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.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalinger vedrørende omkostninger i efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, som i al væsentlighed svarer til dagsværdi.



# Resultatopgørelse

NOTE	DKK	2023	2022
1	<b>Bruttoresultat</b>	<b>3.288.329</b>	<b>3.133.226</b>
2	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-11.689.292	634.805
	Resultat før finansielle poster	<b>-8.400.963</b>	<b>3.768.031</b>
	Finansielle indtægter	16.284	0
3	Finansielle omkostninger	-2.764.361	-1.362.548
	<b>Årets resultat</b>	<b>-11.149.040</b>	<b>2.405.483</b>
	<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Overført til næste år	-11.149.040	2.405.483
	<b>Årets resultat</b>	<b>-11.149.040</b>	<b>2.405.483</b>

# Balance Aktiver

NOTE	DKK	2023	2022
	<b>Anlægsaktiver</b>		
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
4	Investeringsejendomme	86.298.749	97.879.593
	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>86.298.749</b>	<b>97.879.593</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>86.298.749</b>	<b>97.879.593</b>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Tilgodehavender hos lejere	26.791	57.010
	Andre tilgodehavender	20.512	25.075
	Periodeafgrænsningsposter	1.036	998
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>48.339</b>	<b>83.083</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>889.367</b>	<b>802.259</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>937.706</b>	<b>885.342</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>87.236.455</b>	<b>98.764.935</b>

## Balance Passiver

NOTE	DKK	2023	2022
	<b>Egenkapital</b>		
	Kommanditselskabskapital	11.000.000	11.000.000
	Overført resultat	26.628.523	37.777.563
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>37.628.523</b>	<b>48.777.563</b>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
	Forudbetalinger og deposita	111.289	270.463
	Leverandør af varer og tjenesteydelser	165.608	153.569
	Gæld til tilknyttede virksomheder	49.308.965	49.542.014
	Anden gæld	22.070	21.326
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>49.607.932</b>	<b>49.987.372</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>49.607.932</b>	<b>49.987.372</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>87.236.455</b>	<b>98.764.935</b>

5 **Sikkerhedsstillelser**

6 **Ejerforhold**

7 **Koncernforhold**

## Egenkapitalopgørelse

DKK	Kommandit- selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
<b>Egenkapital pr. 1/1 2023</b>	<b>11.000.000</b>	<b>37.777.563</b>	<b>48.777.563</b>
Overført, jf. resultatdisponering	0	-11.149.040	-11.149.040
<b>Egenkapital pr. 31/12 2023</b>	<b>11.000.000</b>	<b>26.628.523</b>	<b>37.628.523</b>

# Selskabets noter

NOTE 1	ADM.- OG ØVRIGE SELSKABSOMKOSTNINGER	2023	2022
	Revision og regnskabsmæssig assistance	78.316	69.278
	Andre eksterne honorar	249.903	280.686
	Juridisk og teknisk assistance	46.382	0
	Porto/gebyr	7.054	6.268
	<b>Adm.- og øvrige selskabsomkostninger i alt</b>	<b>381.655</b>	<b>356.232</b>

Der er ingen fastansatte medarbejdere.

NOTE 2	DAGSVÆRDIREGULERING AF INVESTERINGSEJENDOMME	2023	2022
	Regulering af investeringsejendomme til dagsværdi	-11.689.292	634.805
	<b>Dagsværdiregulering i alt</b>	<b>-11.689.292</b>	<b>634.805</b>

NOTE 3	FINANSIELLE OMKOSTNINGER	2023	2022
	Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	-2.762.527	-1.356.797
	Øvrige finansielle omkostninger	-1.834	-5.751
	<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>-2.764.361</b>	<b>-1.362.548</b>

# Selskabets noter

## NOTE 4 MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER

	2023	2022
<b>Investeringsejendomme</b>		
Saldo 1. januar	53.104.245	52.931.784
Årets tilgang	108.448	172.461
Årets afgang	0	0
<b>Saldo pr. 31. december</b>	<b>53.212.693</b>	<b>53.104.245</b>
<b>Værdireguleringer</b>		
Saldo 1. januar	44.775.348	44.140.543
Årets tilgang	-11.689.292	634.805
Årets afgang	0	0
<b>Saldo pr. 31. december</b>	<b>33.086.056</b>	<b>44.775.348</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>86.298.749</b>	<b>97.879.593</b>

Selskabets investeringsejendom består af en ejendom beliggende i Berlin, som rummer 21 bolig- og tre erhvervslejemål. Disse har en samlet størrelse på i alt 3.185 m<sup>2</sup>, fordelt på hhv. 2.384 m<sup>2</sup> bolig og 801 m<sup>2</sup> erhverv.

Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af DCF-modellen. Diskonteringsfaktoren for selskabets ejendom udgør 6,35 % pr. 31. december 2023 (5,93 % pr. 31. december 2022). En forøgelse af diskonteringsfaktoren med 0,5 %-point

vil reducere den samlede dagsværdi med TDKK 8.946.

Målingen understøttes stikprøvevist af mægler-vurdering foretaget af eksterne mæglere. Der indhentes endvidere stikprøvevist valuarvurdering til brug for kreditinstitutters vurdering af ejendoms-værdien. Mægler-vurderingen bruges aktivt til at understøtte DCF-dagsværdien, mens valuarvurderingen bruges til at understøtte markedsudviklingen og dermed indirekte DCF-dagsværdien.

## NOTE 5 SIKKERHEDSSTILLELSER

Sikkerhedsstillelse over for tilknyttede virksomheder i øvrigt:

Til sikkerhed for moderselskabets gæld er deponeret et ejerpantebrev på TDKK 62.208, der giver pant i selskabets ejendom. Den regnskabsmæssige værdi af den pantsatte ejendom udgør TDKK 86.299 pr. 31. december 2023.

# Selskabets noter

## **NOTE 6 EJERFORHOLD**

Følgende kapitalejere er optaget i selskabets ejerbog med en andel på mindst 5% af selskabskapitalen:

EgnsINVEST Warschauer Strasse Holding A/S, Horsens

## **NOTE 7 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 53 87 19  
[www.ejdtyskland.dk](http://www.ejdtyskland.dk) · [info@ejdtyskland.dk](mailto:info@ejdtyskland.dk)