

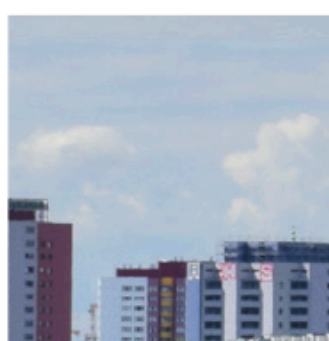
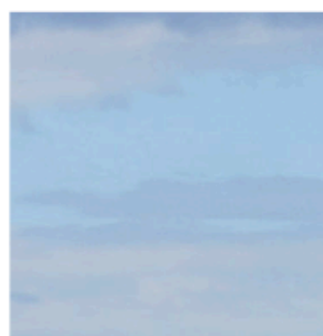
Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
d. 24. maj 2023, Vitus Berings Plads 5, 8700 Horsens.

Dirigent Maibritt Lindstrøm

Årsrapport 2022

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





Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	05
Ledelsesberetning	06
Ledelsens regnskabspåtegning	09
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	10
Anvendt regnskabspraksis	12
Resultatopgørelse	15
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 overskud på TDKK 2.405, hvilket anses som tilfredsstillende.

Selskabets aktiver udgør TDKK 98.765 og egenkapitalen TDKK 48.778 ved årets slutning.

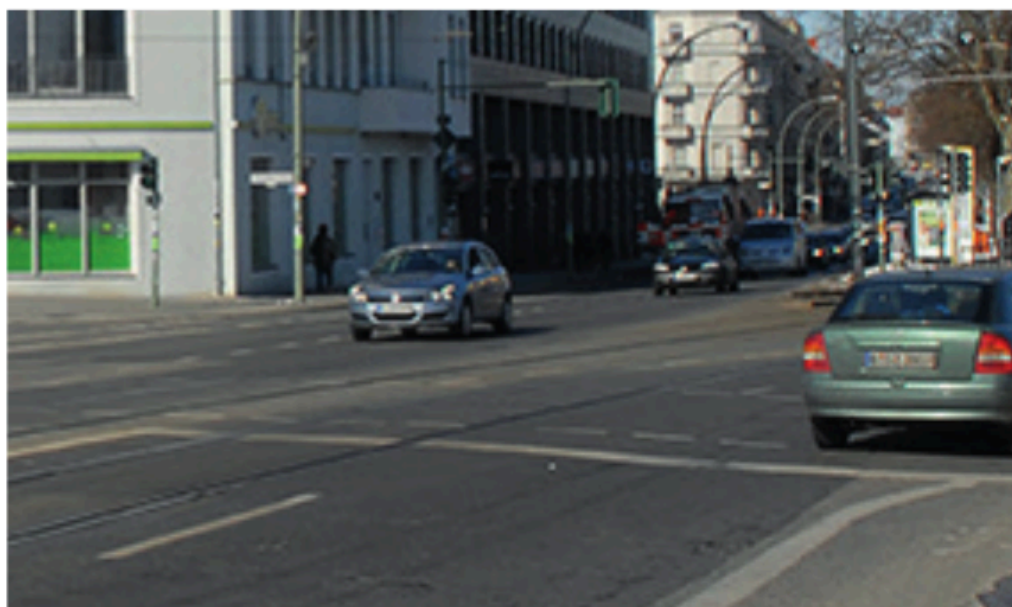
Årsrapporten

Det er ledelsens opfattelse, at alle væsentlige oplysninger til bedømmelse af selskabets økonomiske stilling, årets resultat og den finansielle 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 finansielle stilling pr. 31. december 2022.





Ledelsens regnskabspåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 23. marts 2023

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 2022 - 31. december 2022, 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 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 regnskabsbrugere 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 23. marts 2023

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	2022	2021
1	Bruttoresultat	3.133.226	3.307.937
2	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	634.805	2.408.156
	Resultat før finansielle poster	3.768.031	5.716.093
	Finansielle indtægter	0	0
3	Finansielle omkostninger	-1.362.548	-1.330.659
	Årets resultat	2.405.483	4.385.434
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført til næste år	2.405.483	4.385.434
	Årets resultat	2.405.483	4.385.434

Balance Aktiver

NOTE	DKK	2022	2021
	Anlægsaktiver		
	Materielle anlægsaktiver		
4	Investeringsejendomme	97.879.593	97.072.327
	Materielle anlægsaktiver i alt	97.879.593	97.072.327
	Anlægsaktiver i alt	97.879.593	97.072.327
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender hos lejere	57.010	25.121
	Andre tilgodehavender	25.075	23.579
	Periodeafgrænsningsposter	998	998
	Tilgodehavender i alt	83.083	49.698
	Likvide beholdninger	802.259	595.419
	Omsætningsaktiver i alt	885.342	645.117
	Aktiver i alt	98.764.935	97.717.444

Balance Passiver

NOTE	DKK	2022	2021
	Egenkapital		
	Kommanditselskabskapital	11.000.000	11.000.000
	Overført resultat	37.777.563	35.372.080
	Egenkapital i alt	48.777.563	46.372.080
	Gældsforpligtelser		
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Forudbetalinger og deposita	270.463	277.600
	Leverandør af varer og tjenesteydelser	153.569	90.466
	Gæld til tilknyttede virksomheder	49.542.014	50.956.091
	Anden gæld	21.326	21.207
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	49.987.372	51.345.364
	Gældsforpligtelser i alt	49.987.372	51.345.364
	Passiver i alt	98.764.935	97.717.444
5	Sikkerhedsstillelser		
6	Ejerforhold		
7	Koncernforhold		

Egenkapitalopgørelse

DKK	Kommandit- selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital pr. 1/1 2022	11.000.000	35.372.080	46.372.080
Overført, jf. resultatdisponering	0	2.405.483	2.405.483
Egenkapital pr. 31/12 2022	11.000.000	37.777.563	48.777.563

Selskabets noter

NOTE 1	ADM.- OG ØVRIGE SELSKABSOMKOSTNINGER	2022	2021
	Revision og regnskabsmæssig assistance	69.278	68.827
	Andre eksterne honorar	280.686	310.452
	Juridisk og teknisk assistance	0	14.160
	Porto/gebyr	6.268	6.292
	Adm.- og øvrige selskabsomkostninger i alt	356.232	399.731
	Der er ingen fastansatte medarbejdere.		
NOTE 2	DAGSVÆRDIREGULERING AF INVESTERINGSEJENDOMME	2022	2021
	Regulering af investeringsejendomme til dagsværdi	634.805	2.408.156
	Dagsværdiregulering i alt	634.805	2.408.156
NOTE 3	FINANSIELLE OMKOSTNINGER	2022	2021
	Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	-1.356.797	-1.312.629
	Øvrige finansielle omkostninger	-5.751	-18.030
	Finansielle omkostninger i alt	-1.362.548	-1.330.659

Selskabets noter

NOTE 4 MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER

	2022	2021
Investeringsejendomme		
Saldo 1. januar	52.931.784	52.821.484
Årets tilgang	172.461	110.300
Årets afgang	0	0
Saldo pr. 31. december	53.104.245	52.931.784
Værdireguleringer		
Saldo 1. januar	44.140.543	41.732.387
Årets tilgang	634.805	2.408.156
Årets afgang	0	0
Saldo pr. 31. december	44.775.348	44.140.543
Regnskabsmæssig værdi ultimo	97.879.593	97.072.327

Selskabets investeringsejendom består af en ejendom beliggende i Berlin, som rummer 19 bolig- og 5 erhvervslejemål. Disse har en samlet størrelse på i alt 3.185 m², fordelt på hhv. 1.832 m² bolig og 1.353 m² erhverv. Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af DCF-modellen. Diskonteringsfaktoren for selskabets ejendom udgør 5,93 % pr. 31. december 2022 (5,71 % pr. 31. december 2021). En forøgelse af diskonteringsfaktoren med 0,5 %-point

vil reducere den samlede dagsværdi med TDKK 12.696.

Målingen understøttes stikprøvevist af mæglervurdering foretaget af eksterne mæglere. Der indhentes endvidere stikprøvevist valuarvurdering til brug for kreditinstitutters vurdering af ejendomsværdien. Mæglervurderingen 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 97.880 pr. 31. december 2022.

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

Årsrapportens fotos

Collagerne i årsrapporten 2022 er udarbejdet på baggrund af udpluk fra EgnsinVESTs fotoarkiv. De indeholder billeder af selskabets ejendom samt detaljer herfra.

Alle fotos er egen produktion.



EgnsINVEST
EjendommeTyskland

Vitus Berings Plads 5
8700 Horsens
Danmark

CVR-nr.: 30 55 77 51

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