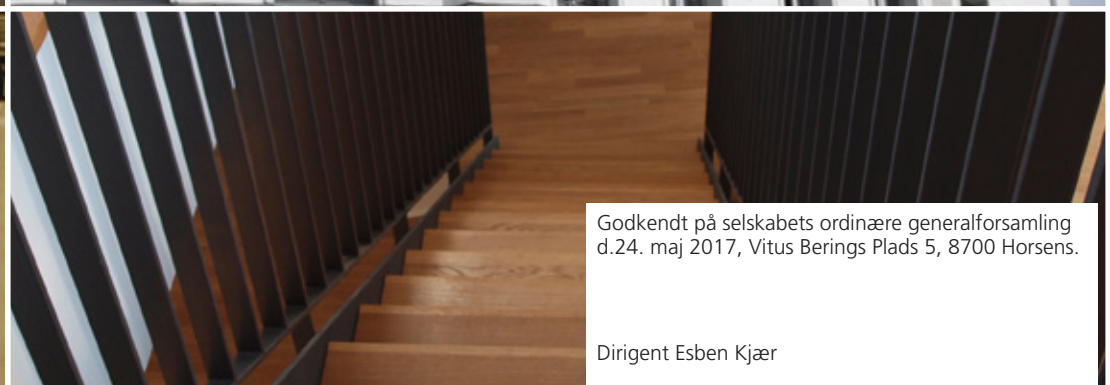


# 2016

## ÅRSRAPPORT

Komplementarselskabet EgnsINVEST Warschauer Strasse ApS CVR. NR. 29 53 79 92



Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
d.24. maj 2017, Vitus Berings Plads 5, 8700 Horsens.

Dirigent Esben Kjær

## Årsrapportens fotos

Motiverne i årsrapporten er fra ejendommen samt detaljer fra udvalgte S- og U-banestationer i Berlin. Alle fotos er egen produktion.

Berlins første U-bane blev indviet i 1902 og den første S-banestrækning i 1924. Stationerne er etableret i takt med udbygningen af det offentlige transportsystem og fungerer med deres udsmykning og arkitektur som billeder af forskellige historiske perioder. I en travl hverdag er de blot et stop på vejen, men U'et eller S'et gemmer mange gange på mere, hvis man giver sig tid til at kigge.





## INDHOLDSFORTEGNELSE

---

- 04** Selskabsoplysninger
- 05** Ledelsens regnskabspåtegning
- 06** Den uafhængige revisors erklæringer
- 08** Ledelsesberetning
- 09** Anvendt regnskabspraksis
- 11** Resultatopgørelse
- 12** Balance
- 14** Egenkapitalopgørelse
- 15** Noter

## SELSKABSOPLYSNINGER

---



### Navn og hjemsted

Komplementarselskabet EgnsINVEST  
Warschauer Strasse ApS  
Vitus Berings Plads 5  
8700 Horsens

CVR-nr.: 29 53 79 92

[www.egnsinvest.dk](http://www.egnsinvest.dk)  
[info@egnsinvest.dk](mailto:info@egnsinvest.dk)

Telefon: 76 25 01 46  
Fax: 76 25 01 50

### Regnskabsår

1. januar til 31. december

### Direktion

Adm. direktør, Thorkild Steen Sørensen

### Revision

Deloitte  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
City Tower, Værkmestergade 2  
8000 Aarhus C



## LEDELSENS REGNSSKABSPÅTEGNING

---

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2016 - 31. december 2016 for Komplementarselskabet EgnsinVEST Warschauer Strasse Aps.

Årsrapporten er aflagt i henhold til årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december

2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 30. marts 2017.

### Direktionen:

Thorkild Steen Sørensen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

---

Til kapitalejeren i  
Komplementarselskabet  
EgnsinVEST Warschauer  
Strasse ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Komplementarselskabet EgnsinVEST Warschauers Strasse ApS for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016, 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske

forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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 revisionen 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 indflydelse 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 revisionshandling 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 revisions-

handlinger, 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 re-

visionsbevis, 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.

## 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.

Aarhus, den 30. marts 2017

Deloitte  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33 96 35 56

Thomas Rosquist Andersen  
statsautoriseret revisor

Mads Fauerskov  
statsautoriseret revisor

## LEDELSESBERETNING

---

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er, at være komplementarselskab for kommanditselskaber og lignende virksomhed. Selskabet er nu komplementar i 1 kommanditselskab.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har genereret et underskud før skat på kr. -3.462, hvilket anses som tilfredsstillende.

Selskabets aktiver udgør kr. 139.946 og egenkapitalen kr. 127.846 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 2016.





## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Grundlag for udarbejdelse

Årsrapporten for Komplementarselskabet Egnsvest Warschauer Strasse ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B virksomheder, med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til 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 danske kroner.

#### 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.

#### 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.

Selskabet er sambeskattet med Egnsvest Ejendomme Tyskland A/S og øvrige danske koncernselskaber. 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 administrations-selskabet, ligesom sambeskattede

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

---

selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationselskabet.

### Balancen

#### 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 udskudt skatteforpligtelser.

#### Andre finansielle forpligtelser

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

## RESULTATOPGØRELSE

---

1. januar - 31. december

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>Bruttoresultat</b>		<b>-15.288</b>	<b>-5.312</b>
Finansielle indtægter	1	11.826	3.820
<b>Resultat før skat</b>		<b>-3.462</b>	<b>-1.492</b>
Skat af årets resultat	2	762	102
<b>Årets resultat</b>		<b>-2.700</b>	<b>-1.390</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført til næste år		-2.700	-1.390
<b>Årets resultat</b>		<b>-2.700</b>	<b>-1.390</b>

## BALANCE / AKTIVER

---

Pr. 31. december

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		95.943	93.577
Andre tilgodehavender		18.750	9.374
Udskudt skatteaktiv		3.080	2.318
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>117.773</b>	<b>105.269</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>22.173</b>	<b>37.277</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>139.946</b>	<b>142.546</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>139.946</b>	<b>142.546</b>

## BALANCE / PASSIVER

Pr. 31. december

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>Egenkapital</b>			
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		2.846	5.546
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>127.846</b>	<b>130.546</b>
<b>Gældforpligtelser</b>			
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Leverandør af varer og tjenesteydelser		12.100	12.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>12.100</b>	<b>12.000</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>12.100</b>	<b>12.000</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>139.946</b>	<b>142.546</b>
<b>Eventualforpligtelser</b>	3		
<b>Ejerforhold</b>	4		
<b>Koncernforhold</b>	5		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

---

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
<b>Egenkapital pr. 1/1 2016</b>	<b>125.000</b>	<b>5.546</b>	<b>130.546</b>
Overført, jf. resultatdisponering	0	-2.700	<b>-2.700</b>
<b>Egenkapital pr. 31/12 2016</b>	<b>125.000</b>	<b>2.846</b>	<b>127.846</b>

## NOTER

### Note 1 Finansielle indtægter

	2016 kr.	2015 kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	11.742	3.663
Renteindtægter i pengeinstitutter	84	157
<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<b>11.826</b>	<b>3.820</b>

### Note 2 Skat af årets resultat

	2016 kr.	2015 kr.
Årets ændring af afsat udskudt skat	762	350
Effekt af ændret skattesats	0	-248
<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>762</b>	<b>102</b>

### Note 3 Eventualforpligtelser

Komplementarselskabet EgnsINVEST Warschauer Strasse ApS er registreret som komplementar i følgende kommanditselskab, med hjemsted i Horsens:

EgnsINVEST Warschauer Strasse K/S med et resultat i 2016 på TDKK 4.876, aktiver pr. 31.12.16 på TDKK 84.311 og en egenkapital pr. 31.12.16 på TDKK 26.128.

Som komplementar i ovenstående kommanditselskab hæfter Komplementarselskabet EgnsINVEST Warschauer Strasse ApS ubegrænset for kommanditselskabet.

Selskabet er sambeskattet med EgnsINVEST Ejendomme Tyskland A/S som administrationsselskab samt med øvrige danske tilknyttede virksomheder. Selskabet hæfter

derfor i henhold til selskabsskatte-  
telovens regler herom fra og med  
regnskabsåret 2013 for indkomst-  
skatter mv. for de sambeskattede  
selskaber og fra og med 1. juli  
2012 ligeledes for eventuelle for-  
pligtelser til at indeholde kildeskat  
på renter, royalties og udbytter for  
de sambeskattede selskaber.

### Note 4 Ejerforhold

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

EgnsINVEST Warschauer Strasse Holding A/S, Horsens

### Note 5 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  
DK-8700 Horsens  
Telefon + 45 7625 0146  
[www.egnsinvest.dk](http://www.egnsinvest.dk)