

# 2015

## ÅRSRAPPORT

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

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
d.19. maj 2016, Vitus Berings Plads 5, 8700 Horsens.

Dirigent Esben Kjær

## Årsrapportens fotos

Motiverne i årsrapporten er fra ejendommen Warschauer Straße 33 beliggende i Friedrichshain, Berlin. Alle fotos er egen produktion.



## INDHOLDSFORTEGNELSE

---

|           |                                     |
|-----------|-------------------------------------|
| <b>04</b> | Selskabsoplysninger                 |
| <b>05</b> | Ledelsens regnskabspåtegning        |
| <b>06</b> | Den uafhængige revisors erklæringer |
| <b>08</b> | Ledelsesberetning                   |
| <b>09</b> | Anvendt regnskabspraksis            |
| <b>11</b> | Resultatopgørelse                   |
| <b>12</b> | Balance                             |
| <b>14</b> | Egenkapitalopgørelse                |
| <b>15</b> | 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 2015 - 31. december 2015 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

2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 31. marts 2016.

### Direktionen:

Thorkild Steen Sørensen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

---

Til kapitalejerne i  
Komplementarselskabet  
EgnsinVEST Warschauer  
Strasse ApS

---

### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Komplementarselskabet EgnsinVEST Warschauer Strasse ApS for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

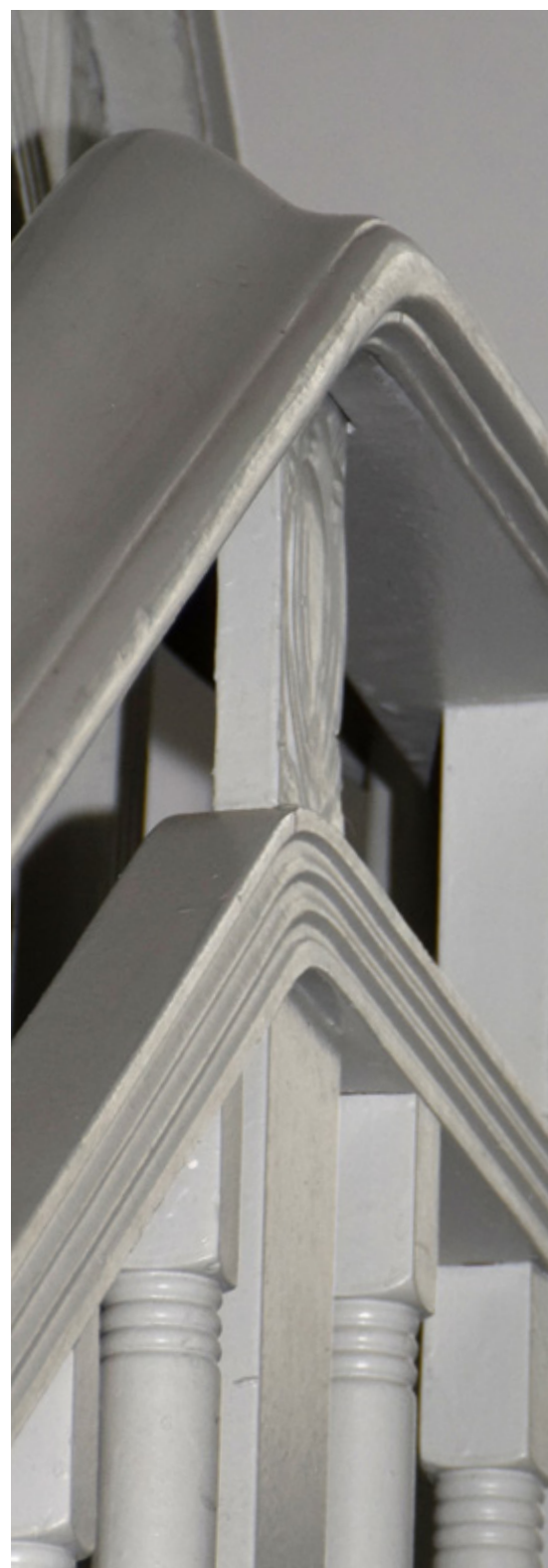
### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens



---

regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for

regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 er i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aarhus, den 31. marts 2016

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. -1.492, hvilket anses som tilfredsstillende.

Selskabets aktiver udgør kr. 142.546 og egenkapitalen kr. 130.546 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 2015.





## 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 | 2015<br>kr.   | 2014<br>kr.    |
|--|------|---------------|----------------|
| <b>Bruttoresultat</b>                  |      | <b>-5.312</b> | <b>-12.742</b> |
| Finansielle indtægter                  | 1    | 3.820         | 3.697          |
| <b>Resultat før skat</b>               |      | <b>-1.492</b> | <b>-9.045</b>  |
| Skat af årets resultat                 | 2    | 102           | 2.216          |
| <b>Årets resultat</b>                  |      | <b>-1.390</b> | <b>-6.829</b>  |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b> |      |               |                |
| Overført til næste år                  |      | -1.390        | -6.829         |
| <b>Årets resultat</b>                  |      | <b>-1.390</b> | <b>-6.829</b>  |

## BALANCE AKTIVER

---

Pr. 31. december

|  | Note | 2015<br>kr.    | 2014<br>kr.    |
|--|------|----------------|----------------|
| <b>Omsætningsaktiver</b>                     |      |                |                |
| <b>Tilgodehavender</b>                       |      |                |                |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder |      | 93.577         | 89.914         |
| Andre tilgodehavender                        |      | 9.374          | 0              |
| Udskudt skatteaktiv                          |      | 2.318          | 2.216          |
| <b>Tilgodehavender i alt</b>                 |      | <b>105.269</b> | <b>92.130</b>  |
| <br>   |      |                |                |
| <b>Likvide beholdninger</b>                  |      | <b>37.277</b>  | <b>52.306</b>  |
| <br>   |      |                |                |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>               |      | <b>142.546</b> | <b>144.436</b> |
| <br>   |      |                |                |
| <b>Aktiver i alt</b>                         |      | <b>142.546</b> | <b>144.436</b> |

## BALANCE PASSIVER

Pr. 31. december

|  | Note | 2015<br>kr.    | 2014<br>kr.    |
|--|------|----------------|----------------|
| <b>Egenkapital</b>                           |      |                |                |
| Selskabskapital                              |      | 125.000        | 125.000        |
| Overført resultat                            |      | 5.546          | 6.936          |
| <b>Egenkapital i alt</b>                     |      | <b>130.546</b> | <b>131.936</b> |
| <b>Gældforpligtelser</b>                     |      |                |                |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>       |      |                |                |
| Anden gæld                                   |      | 12.000         | 12.500         |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b> |      | <b>12.000</b>  | <b>12.500</b>  |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>              |      | <b>12.000</b>  | <b>12.500</b>  |
| <b>Passiver i alt</b>                        |      | <b>142.546</b> | <b>144.436</b> |
| <b>Eventualforpligtelser</b>                 | 3    |                |                |
| <b>Ejerforhold</b>                           | 4    |                |                |
| <b>Koncernforhold</b>                        | 5    |                |                |

## EGENKAPITALOPGØRELSE

---

|                                   | Selskabs-<br>kapital | Overført<br>resultat | I alt          |
|-----------------------------------|----------------------|----------------------|----------------|
| <b>Egenkapital pr. 1/1 2015</b>   | <b>125.000</b>       | <b>6.936</b>         | <b>131.936</b> |
| Overført, jf. resultatdisponering | 0                    | -1.390               | <b>-1.390</b>  |
| <b>Egenkapital pr. 31/12 2015</b> | <b>125.000</b>       | <b>5.546</b>         | <b>130.546</b> |

## NOTER

### Note 1 Finansielle indtægter

|  | 2015<br>kr.  | 2014<br>kr.  |
|--|--------------|--------------|
| Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder | 3.663        | 3.520        |
| Renteindtægter i pengeinstitutter                  | 157          | 177          |
| <b>Finansielle indtægter i alt</b>                 | <b>3.820</b> | <b>3.697</b> |

### Note 2 Skat af årets resultat

|                                     | 2015<br>kr. | 2014<br>kr.  |
|-------------------------------------|-------------|--------------|
| Årets ændring af afsat udskudt skat | 350         | 2.216        |
| Effekt af ændret skattesats         | -248        | 0            |
| <b>Skat af årets resultat i alt</b> | <b>102</b>  | <b>2.216</b> |

### Note 3 Eventualforpligtelser

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

K/S Warschauer Strasse 33, Berlin med et resultat i 2015 på TDKK 2.029, aktiver pr. 31.12.15 på TDKK 88.773 og en egenkapital pr. 31.12.15 på TDKK 21.252.

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 selskabsskatteovens 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 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 største 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