



EgnsINVEST
EjendommeTyskland

ÅRSRAPPORT 2017

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

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
d. 29. maj 2018, Vitus Berings Plads 5, 8700 Horsens.

Dirigent Esben Kjær



INDHOLDSFORTEGNELSE

04	Selskabsoplysninger
05	Ledelsens regnskabspåtegning
06	Den uafhængige revisors revisionspåtegning
08	Ledelsesberetning
10	Anvendt regnskabspraksis
13	Resultatopgørelse
14	Balance
16	Egenkapitalopgørelse
17	Noter

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
Fax: 76 25 01 50

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

LEDELSENS REGNSKABSPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Horsens, den 23. marts 2018

Direktionen:

Thorkild Steen Sørensen

Bestyrelsen:

Knud Lomborg
formand

Ane-Lene Kjølby
næstformand

Thorkild Steen Sørensen

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejeren i EgnsINVEST Warschauer Strasse K/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for EgnsINVEST Warschauer Strasse K/S for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017, 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 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 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.

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.

Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr.: 33 96 35 56

Aarhus, den 23. marts 2018

Thomas Rosquist Andersen
statsautoriseret revisor
MNE-nr.: mne31482

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 mægler vurdering foretaget af eksterne mæglere.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har genereret et overskud på TDKK 4.346, hvilket anses som tilfredsstillende.

Selskabets aktiver udgør TDKK 88.563 og egenkapitalen TDKK 30.474 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 2017.



ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Grundlag for udarbejdelse

Årsrapporten for EgnslINVEST 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 for 2017 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 valutakursreguleringer.

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 anskaffessummen som forbedring. Omkostninger, der ikke tilføjer 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 ejendommens budgetterede pengestrømme. Målingen understøttes stikprøvevist af mæglervurdering foretaget af eksterne uafhængige mæglere. Der indhentes endvidere stikprøvevist valuarvurdering til brug for kreditinstitutteres vurdering af ejendomsværdien. Mæglervurderingen bruges aktivt til at understøtte DCF-dagsværdien, mens valuarvurderingen bruges til at understøtte markedsudviklingen og dermed indirekte DCF-dagsværdien.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Dagsværdiregulering af investeringsejendomme".

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 nominal 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.

Finansielle gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. De rentebærende gældsforpligtelser, som kan henføres til investeringsaktiviteterne, måles efterfølgende til dagsværdi. Anden gæld måles efterfølgende til amortiseret kostpris svarende til den nominelle restgæld.



RESULTATOPGØRELSE

1. januar - 31. december

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Bruttoresultat	1	2.538.770	2.349.800
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2	3.262.552	4.198.702
Resultat før finansielle poster		5.801.322	6.548.502
Finansielle indtægter		45	63
Finansielle omkostninger	3	-1.455.378	-1.672.994
Årets resultat		4.345.989	4.875.571
Forslag til resultatdisponering			
Overført til næste år		4.345.989	4.875.571
Årets resultat		4.345.989	4.875.571

BALANCE / AKTIVER

Pr. 31. december

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendomme	4	87.413.444	83.912.290
Materielle anlægsaktiver i alt		87.413.444	83.912.290
Anlægsaktiver i alt		87.413.444	83.912.290
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender		25.635	58.415
Periodeafgrænsningsposter		969	845
Tilgodehavender i alt		26.604	59.260
Likvide beholdninger		1.122.915	339.494
Omsætningsaktiver i alt		1.149.519	398.754
Aktiver i alt		88.562.963	84.311.044

BALANCE / PASSIVER

Pr. 31. december

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Egenkapital			
Kommanditselskabskapital		11.000.000	11.000.000
Overført resultat		19.473.625	15.127.636
Egenkapital i alt		30.473.625	26.127.636
Gældforpligtelser			
Kortfristede gældsforpligtelser			
Bankgæld		0	635.182
Forudbetalinger og deposita		26.171	53.765
Leverandør af varer og tjenesteydelser		212.595	132.420
Gæld til tilknyttede virksomheder		57.833.195	57.172.550
Anden gæld		17.377	189.491
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		58.089.338	58.183.408
Gældsforpligtelser i alt		58.089.338	58.183.408
Passiver i alt		88.562.963	84.311.044
Sikkerhedsstillelser	5		
Ejerforhold	6		
Koncernforhold	7		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Kommandit- selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital pr. 1/1 2017	11.000.000	15.127.636	26.127.636
Overført, jf. resultatdisponering	-	4.345.989	4.345.989
Egenkapital pr. 31/12 2017	11.000.000	19.473.625	30.473.625

NOTER

Note 1	Adm.- og øvrige selskabsomkostninger	2017 kr.	2016 kr.
	Revision og regnskabsmæssig assistance	55.237	113.990
	Andre eksterne honorar	491.174	779.470
	Juridisk og teknisk assistance	9.134	7.188
	Porto/gebyr	5.911	9.026
	Adm.- og øvrige selskabsomkostninger i alt	561.456	909.674
	Der er ingen fastansatte medarbejdere.		
Note 2	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2017 kr.	2016 kr.
	Regulering af investeringsejendomme til dagsværdi	3.262.552	4.198.702
	Dagsværdiregulering i alt	3.262.552	4.198.702
Note 3	Finansielle omkostninger	2017 kr.	2016 kr.
	Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	-1.437.445	-1.650.409
	Øvrige finansielle omkostninger	-17.933	-22.585
	Finansielle omkostninger i alt	-1.455.378	-1.672.994

NOTER

Note 4 Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Saldo 1. januar

Årets tilgang

Årets afgang

Saldo pr. 31. december

Værdireguleringer

Saldo 1. januar

Årets tilgang

Årets afgang

Saldo pr. 31. december

Regnskabsmæssig værdi ultimo

**2017
kr.**

**2016
kr.**

52.184.315	52.047.585
238.602	136.730
0	0
52.422.917	52.184.315
31.727.975	27.529.273
3.262.552	4.198.702
0	0
34.990.527	31.727.975
87.413.444	83.912.290

Selskabets investeringsejendom består af en ejendom beliggende i Berlin, som rummer 16 bolig- og 8 erhvervslejemål. Disse har en samlet størrelse på i alt 3.185 m², fordelt på hhv. 1.747 m² bolig og 1.438 m² erhverv.

Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af DCF-modellen. Diskonteringsfaktoren for selskabets ejendom udgør 5,13 % pr. 31.12.2017 (5,15 % pr. 31.12.2016). En forøgelse af diskonteringsfaktoren med i gennemsnit 0,5 % - point vil reducere den samlede dagsværdi med TDKK 10.475.

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. Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien i dette regnskabsår.

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 87.413. pr. 31.12.2017.

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 · DK-8700 Horsens
Telefon + 45 7625 0146 · www.ejdtyskland.dk