

2015

ÅRSRAPPORT

K/S Warschauer Straße 33, Berlin CVR. NR. 29 53 87 19



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

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



SELSKABSOPLYSNINGER

Navn og hjemsted

K/S Warschauer Strasse 33, Berlin
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 REGNSSKABSPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2015 - 31. december 2015 for K/S Warschauer Strasse 33, Berlin.

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

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 31. marts 2016.

Direktionen:

Thorkild Steen Sørensen

Bestyrelsen:

Knud Lomborg
formand

Ane-Lene Kjølby
næstformand

Thorkild Steen Sørensen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejerne i K/S
Warschauer Strasse 33,
Berlin

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Warschauer Strasse 33, Berlin 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 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 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 uafhængige mæglere. Der er endvidere indhentet valuarvurdering til brug for kreditinstitutters vurdering af ejendomsværdierne. Mægler vurderingen bruges aktivt til at understøtte DCF-dagsværdien, mens valuarvurderingen bruges til at understøtte markedsudviklingen og dermed indirekte DCF-dagsværdien.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har genereret et overskud på TDKK 2.029, hvilket anses som tilfredsstillende.

Selskabets aktiver udgør TDKK 88.773 og egenkapitalen TDKK 21.252 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.

Forventet udvikling

Selskabet vil løbende optimere driften af ejendommene i selskabet og der forventes et positivt resultat for 2016. Selskabets kortfristede gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder forventes ikke indfriet. Selskabets ledelse forventer tilstrækkelig likviditet til den fremtidige drift.



ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Grundlag for udarbejdelse

Årsrapporten for K/S Warschauer Strasse 33, Berlin 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 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 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 ejendomes budgetterede pengestrømme. Målingen understøttes stikprøvevist af mægler vurdering foretaget af eksterne uafhængige mæglere. Der er endvidere indhentet valuarvurdering

til brug for kreditinstitutters vurdering af ejendomsværdierne. Mægler vurderingen 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 salgpris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under posten "Dagsværdiregulering af investerings-ejendomme".

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 frem-

tidige 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	2015 kr.	2014 kr.
Bruttoresultat	1	2.502.875	2.230.786
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2	2.215.816	8.002.883
Resultat før finansielle poster		4.718.691	10.233.669
Finansielle indtægter		602	3.516
Finansielle omkostninger	3	-2.690.699	-2.706.380
Årets resultat		2.028.594	7.530.805
Forslag til resultatdisponering			
Overført til næste år		2.028.594	7.530.805
Årets resultat		2.028.594	7.530.805

BALANCE / AKTIVER

Pr. 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendomme	4	79.576.858	77.278.854
Materielle anlægsaktiver i alt		79.576.858	77.278.854
Anlægsaktiver i alt		79.576.858	77.278.854
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender hos lejere		28.262	0
Andre tilgodehavender		54.057	113.929
Krav på indbetaling af virksomhedskapital		8.800.000	8.800.000
Periodeafgrænsningsposter		804	841
Tilgodehavender i alt		8.883.123	8.914.770
Likvide beholdninger		313.432	385.512
Omsætningsaktiver i alt		9.196.555	9.300.282
Aktiver i alt		88.773.413	86.579.136

BALANCE / PASSIVER

Pr. 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Egenkapital			
Kommanditselskabskapital		11.000.000	11.000.000
Overført resultat		10.252.065	8.223.471
Egenkapital i alt		21.252.065	19.223.471
Gældsforpligtelser			
Kortfristede gældsforpligtelser			
Bankgæld		664.880	0
Forudbetalinger og deposita		41.962	137.610
Leverandør af varer og tjenesteydelser		98.892	37.468
Gæld til tilknyttede virksomheder		66.498.759	66.998.579
Anden gæld		216.855	182.008
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		67.521.348	67.355.665
Gældsforpligtelser i alt		67.521.348	67.355.665
Passiver i alt		88.773.413	86.579.136
Sikkerhedsstillelser	5		
Ejerforhold	6		
Koncernforhold	7		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Kommandit- selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital pr. 1/1 2015	11.000.000	8.223.471	19.223.471
Overført, jf. resultatdisponering	0	2.028.594	2.028.594
Egenkapital pr. 31/12 2015	11.000.000	10.252.065	21.252.065

NOTER

Note 1	Adm.- og øvrige selskabsomkostninger	2015 kr.	2014 kr.
	Revision og regnskabsmæssig assistance	90.571	281.381
	Andre eksterne honorar	745.779	732.490
	Juridisk og teknisk assistance	21.671	9.167
	Porto/gebyr	7.389	4.969
	Adm.- og øvrige selskabsomkostninger i alt	865.410	1.028.007
	Der er ingen fastansatte medarbejdere.		
Note 2	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2015 kr.	2014 kr.
	Regulering af investeringsejendomme til dagsværdi	2.215.816	8.002.883
	Dagsværdiregulering i alt	2.215.816	8.002.883
Note 3	Finansielle omkostninger	2015 kr.	2014 kr.
	Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	-2.675.330	-2.686.015
	Øvrige finansielle omkostninger	-15.369	-20.365
	Finansielle omkostninger i alt	-2.690.699	-2.706.380

NOTER

Note 4	Materielle anlægsaktiver	2015	2014
	Investeringsejendomme	kr.	kr.
	Saldo 1. januar	51.965.397	52.186.274
	Årets tilgang	82.188	-220.877
	Årets afgang	0	0
	Saldo pr. 31. december	52.047.585	51.965.397
	Værdireguleringer		
	Saldo 1. januar	25.313.457	17.310.574
	Årets tilgang	2.215.816	8.002.883
	Årets afgang	0	0
	Saldo pr. 31. december	27.529.273	25.313.457
	Regnskabsmæssig værdi ultimo	79.576.858	77.278.854

Investeringsejendommen i selskabet består af en boligudlejningsejendom i Berlin. Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af DCF-modellen. Diskonteringsfaktoren for selskabets ejendom udgør 5,31 % pr. 31.12.2015 (5,29 % pr. 31.12.2014). En forøgelse af diskonteringsfaktoren med i gennemsnit 0,5 % - point vil reducere den samlede dagsværdi med TDKK 9.115.

Målingen understøttes stikprøvevist af mæglervurdering foretaget af eksterne uafhængige mæglere. Der er endvidere indhentet valuarvurdering til brug for kreditinstitutters vurdering af ejendomsværdierne. Mæglervurderingen bruges aktivt til at understøtte DCF-dagsværdien, mens valuarvurderingen bruges til at understøtte markedsudviklingen og dermed indirekte DCF-dagsværdien.

Note 5 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for moderselskabets gæld er deponeret et ejerpantebrev på TDKK 62.208, der giver pant i selskabets ejen-

dom. Den regnskabsmæssige værdi af den pantsatte ejendom udgør TDKK 79.577. pr. 31.12.2015

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 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