

# ÅRSRAPPORT 2019

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





## INDHOLD

### Påtegninger **5**

- 04** Selskabsoplysninger
- 05** Ledelsens regnskabspåtegning
- 06** Den uafhængige revisors  
revisionspåtegning
- 08** Ledelsesberetning
- 10** Anvendt regnskabspraksis

### Resultatopgørelse **13**

- 13** Resultatopgørelse
- 14** Balance
- 15** Egenkapitalopgørelse
- 16** 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](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

### 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 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

Horsens, den 26. marts 2020

### Direktionen:

Thorkild Steen Sørensen

### Bestyrelsen:

Knud Lomborg  
*formand*

Ane-Lene Kjølbj  
*næstformand*

Thorkild Steen Sørensen

# 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 2019 - 31. december 2019, 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 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.

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

Aarhus, den 26. marts 2020

Thomas Rosquist Andersen  
*statsautoriseret revisor*  
MNE 31482

## 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.

Henrik Brorsbøl Jakobsen  
*statsautoriseret revisor*  
MNE 33233

## 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 3.662, hvilket anses som tilfredsstillende.

Selskabets aktiver udgør TDKK 95.009 og egenkapitalen TDKK 40.071 ved årets slutning.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Udbruddet og spredningen af COVID-19 i starten af 2020 har endnu ikke haft indvirkning på selskabets indtjening, men der foreligger en vis usikkerhed om, hvorvidt det vil kunne få betydning senere med hensyn til den fremtidige betalingsevne hos nogle af selskabets erhvervslejere. Ledelsen mener dog, at det ikke på nuværende tidspunkt er muligt at vurdere, om det på sigt vil få tomgangen til at stige og dermed påvirke indtjeningen. Der er derudover ikke efter regnskabsårets udløb indtruffet forhold, som vurderes at have væsentlig indflydelse på selskabets finansielle stilling pr. 31. december 2019.





  
ÅRETS RESULTAT  
FØR SKAT  
TDKK 3.662

## 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 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 anskaffelsessummen 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 ejendommers budgetterede pengestrømme. Målingen understøttes stikprøvevist af mægler vurdering foretaget af eksterne uafhængige mæglere. Der indhentes endvidere stikprøvevist valuarvurdering til brug for kreditinstitutters vurdering af ejendomsværdien. 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 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

1. januar - 31. december

NOTE	DKK	2019	2018
1	<b>Bruttoresultat</b>	<b>3.013.119</b>	<b>2.919.870</b>
2	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2.041.091	4.467.979
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>5.054.210</b>	<b>7.387.849</b>
	Finansielle indtægter	298	48
3	Finansielle omkostninger	-1.392.497	-1.452.913
	<b>Årets resultat</b>	<b>3.662.011</b>	<b>5.934.984</b>
	<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Overført til næste år	3.662.011	5.934.984
	<b>Årets resultat</b>	<b>3.662.011</b>	<b>5.934.984</b>



# BALANCE / AKTIVER

Pr. 31. december

NOTE	DKK	2019	2018
	<b>Anlægsaktiver</b>		
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
4	Investeringsejendomme	94.212.373	92.027.717
	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>94.212.373</b>	<b>92.027.717</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>94.212.373</b>	<b>92.027.717</b>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Tilgodehavender hos lejere	8.901	0
	Andre tilgodehavender	30.409	22.565
	Periodeafgrænsningsposter	998	5.084
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>40.308</b>	<b>27.649</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>756.756</b>	<b>849.205</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>797.064</b>	<b>876.854</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>95.009.437</b>	<b>92.904.571</b>



## BALANCE / PASSIVER

Pr. 31. december

NOTE	DKK	2019	2018
	<b>Egenkapital</b>		
	Kommanditselskabskapital	11.000.000	11.000.000
	Overført resultat	29.070.620	25.408.609
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>40.070.620</b>	<b>36.408.609</b>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
	Forudbetalinger og deposita	169.372	10.904
	Leverandør af varer og tjenesteydelser	168.109	219.613
	Gæld til tilknyttede virksomheder	54.576.942	56.251.222
	Anden gæld	24.394	14.223
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>54.938.817</b>	<b>56.495.962</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>54.938.817</b>	<b>56.495.962</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>95.009.437</b>	<b>92.904.571</b>

5 **Sikkerhedsstillelser**

6 **Ejerforhold**

7 **Koncernforhold**

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Kommandit- selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
<b>Egenkapital pr. 1/1 2019</b>	<b>11.000.000</b>	<b>25.408.609</b>	<b>36.408.609</b>
Overført, jf. resultatdisponering	0	3.662.011	3.662.011
<b>Egenkapital pr. 31/12 2019</b>	<b>11.000.000</b>	<b>29.070.620</b>	<b>40.070.620</b>

## NOTER

<b>NOTE 1 ADM.- OG ØVRIGE SELSKABSOMKOSTNINGER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Revision og regnskabsmæssig assistance	70.281	70.106
Andre eksterne honorar	333.562	349.162
Juridisk og teknisk assistance	0	17.898
Porto/gebyr	3.866	4.957
<b>Adm.- og øvrige selskabsomkostninger i alt</b>	<b>407.709</b>	<b>442.123</b>

Der er ingen fastansatte medarbejdere.

<b>NOTE 2 DAGSVÆRDIREGULERING AF INVESTERINGSEJENDOMME</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Regulering af investeringsejendomme til dagsværdi	2.041.091	4.467.979
<b>Dagsværdiregulering i alt</b>	<b>2.041.091</b>	<b>4.467.979</b>

<b>NOTE 3 FINANSIELLE OMKOSTNINGER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	-1.391.346	-1.442.340
Øvrige finansielle omkostninger	-1.151	-10.573
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>-1.392.497</b>	<b>-1.452.913</b>

## NOTER

### NOTE 4 MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER

	2019	2018
<b>Investeringsjendomme</b>		
Saldo 1. januar	52.569.211	52.422.917
Årets tilgang	143.565	146.294
Årets afgang	0	0
<b>Saldo pr. 31. december</b>	<b>52.712.776</b>	<b>52.569.211</b>
<b>Værdireguleringer</b>		
Saldo 1. januar	39.458.506	34.990.527
Årets tilgang	2.041.091	4.467.979
Årets afgang	0	0
<b>Saldo pr. 31. december</b>	<b>41.499.597</b>	<b>39.458.506</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>94.212.373</b>	<b>92.027.717</b>

Selskabets investeringsejendom består af en ejendom beliggende i Berlin, som rummer 21 bolig- og 4 erhvervslejemål. Disse har en samlet størrelse på i alt 3.185 m<sup>2</sup>, fordelt på hhv. 2.384 m<sup>2</sup> bolig og 801 m<sup>2</sup> erhverv.

Investeringsjendommen er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af DCF-modellen. Diskonteringsfaktoren for selskabets ejendom udgør 4,99 % pr. 31. december 2019 (5,07 % pr. 31. december 2018). En forøgelse af diskonte-

ringsfaktoren med i gennemsnit 0,5 %-point vil reducere den samlede dagsværdi med TDKK 12.398. 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 94.212 pr. 31. december 2019.

## 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





avesu  
a vegan shoe



EgnsINVEST  
EjendommeTyskland

Vitus Berings Plads 5 · DK-8700 Horsens  
Telefon + 45 7625 0146 · [www.ejdtyskland.dk](http://www.ejdtyskland.dk)