

K/S EURO EJENDOMME – BERLIN (TEMPELHOF)

CVR.nr. 27 52 33 74
c/o EE Asset Management ApS
Dampfærgevej 7, 1.
2100 København Ø

ÅRSRAPPORT 2017
(12. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 24. maj 2018

Anita Wang
dirigent

14740/v.1.03

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
Påtegninger:	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3-5
Ledelsesberetning:	
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab 1. januar – 31. december 2017:	
Anvendt regnskabspraksis	8-9
Resultatopgørelse	10
Balance	11-12
Noter	13-15

LEDELSESPÅTEGNING:

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017 for K/S Euro Ejendomme – Berlin Tempelhof.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017.

Samtidig er det min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Der træffes på generalforsamlingen beslutning om, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår og fremover ikke skal revideres. Jeg anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 22. januar 2018

Direktionen for TI ApS 9:

Anita Wang

Bestyrelsen for TI ApS 9:

Anita Wang
formand

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER:**Til kapitalejerne i K/S Euro Ejendomme – Berlin (Tempelhof):****Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for K/S Euro Ejendomme – Berlin (Tempelhof) for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorer standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisorer etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Grundlag for konklusion med forbehold:

Ledelsen har aflagt regnskabet under forudsætning om fortsat drift, jf. note 7 om væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurderinger.

Selskabets aftaler om finansiering udløber og restgælden forfalder imidlertid i 2018. Selskabet har ikke været i stand til at genforhandle eller opnå ny finansiering. Dette forhold sammenholdt med selskabets væsentlige underbalance indikerer, at der er væsentlig usikkerhed om selskabets mulighed for at undgå en konkurs. Årsregnskabet giver efter vor opfattelse ikke fyldestgørende oplysning om dette forhold.

Konklusion med forbehold:

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet – bortset fra indvirkningerne af det forhold, som er beskrevet i grundlaget for konklusion med forbehold – 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 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering**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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Som det fremgår af vores konklusion med forbehold, er det imidlertid vores opfattelse, at den væsentlige usikkerhed om selskabets mulighed for at undgå konkurs ikke er tilstrækkeligt oplyst i ledelsesberetningen.

Næstved, den 22. januar 2018

ENGELSTED PETERSEN
Statsaut. revisionsanpartsselskab
CVR.nr. 20658231

Lars Engelsted Petersen
statsautoriseret revisor
mne 11683

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet:	K/S Euro Ejendomme - Berlin (Tempelhof) c/o EE Asset Management ApS Dampfærgevej 7, 1. 2100 København Ø CVR.nr. 27 52 33 74 Stiftet: 31. marts 2006 Hjemsted: København Regnskabsår: 1/1-31/12
Hovedaktivitet:	At eje og udleje fast ejendom
Komplementar:	TI ApS 9 c/o EE Asset Management ApS Dampfærgevej 7, 1. 2100 København Ø
Komplementarselskabets direktion:	Anita Wang
Komplementarselskabets bestyrelse:	Anita Wang (formand)
Revision:	Engelsted Petersen Statsautoriserede revisorer Farvergade 9 B 4700 Næstved
Selskabsadministrator:	EE Asset Management ApS Tlf. 70 26 33 77 Fax 70 26 33 76 Hjemmeside: www.euroejendomme.dk E-mail: info@euroejendomme.dk

LEDELSESBERETNING

Virksomhedens væsentligste aktiviteter:

Virksomhedens væsentligste aktivitet er at eje og udleje fast ejendom.

Virksomhedens aktivitet forventes at ophøre inden for den kommende 12 måneders periode, da selskabets ejendom forventes afhændet.

Virksomhedens ledelse forventer, at det vil lykkes at indgå aftaler med kreditorerne, således at det er muligt at undgå en konkurs.

Årsregnskabet for K/S Euro Ejendomme – Berlin Tempelhof er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder bortset fra resultatopgørelsen og balancens gældsforpligtelser, idet enkelte regnskabsposter og subtotaler i disse fraviger skemakravene. Fravigelserne har ikke betydning for størrelsen af årets resultat, selskabets balance eller egenkapital. Derudover er der foretaget tilvalg af enkelte elementer fra regnskabsklasse C.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år, idet det bemærkes, at selskabets investeringsejendom er overført til varebeholdninger under omsætningsaktiverne, da ejendommen forventes solgt inden for en 12 måneders periode.

Generelt om indregning og måling:

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSEN:**Nettoomsætning:**

Nettoomsætning, der består i huslejeindtægter, indregnes i takt med, at de indtjenes.

Værdiregulering af ejendommen:

Årets værdiregulering af investeringsejendommen er vist i en særskilt post i resultatopgørelsen, da værdireguleringen kan have væsentlig betydning for forståelsen af virksomhedens resultat.

Andre eksterne omkostninger:

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift og administration.

Finansielle poster:

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og –omkostninger, finansielle omkostninger ved realiserede og urealiserede kursgevinster og –tab vedrørende gæld samt amortisering af realkreditlån.

BALANCEN:**Investeringsejendom:**

Investeringsejendommen måles til en skønnet handelsværdi baseret på igangværende salgsforhandlinger. Investeringsejendommen er som følge heraf reklassificeret til omsætningsaktiver.

Tilgodehavender:

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Gældsforpligtelser:

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE
 1. JANUAR – 31. DECEMBER 2017

Gewinn- und Verlustrechnung
1. Januar – 31. Dezember 2017

<u>Note/Erläuterung</u>	2017 <u>kr./DKK</u>	2016 <u>kr./DKK</u>
Nettoomsætning	667.850	666.909
<i>Nettoumsatz</i>		
Værdiregulering af ejendom	4.670.208	1.800.000
<i>Wertregulierung, Investitionsimmobilie</i>		
Eksterne omkostninger	÷533.322	÷394.630
<i>Externe Kosten</i>		
BRUTTOFORTJENESTE	4.804.736	2.072.279
<i>Betriebsergebnis</i>		
Andre finansielle indtægter	3.722.450	69.126
<i>Finanzielle Einnahmen</i>		
Andre finansielle omkostninger	÷3.536.951	÷728.668
<i>Finanzielle Ausgaben</i>		
ÅRETS RESULTAT	4.990.235	1.412.737
<i>Jahresergebnis</i>		

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017

AKTIVER

*Bilanz zum 31. Dezember 2017**Aktiva*

<u>Note/Erläuterung</u>	<u>2017</u> <u>kr./DKK</u>	<u>2016</u> <u>kr./DKK</u>
1 Investeringsejendom <i>Anlageimmobilie</i>	0	7.800.000
	-----	-----
Materielle anlægsaktiver i alt <i>Sachanlagevermögen gesamt</i>	0	7.800.000
	-----	-----
ANLÆGSAKTIVER I ALT <i>Anlagevermögen gesamt</i>	0	7.800.000
	-----	-----
1 Investeringsejendom <i>Anlageimmobilie</i>	12.470.208	0
	-----	-----
Kortfristede anlægsaktiver <i>Kurzfristige Anlagevermögen</i>	12.470.208	0
	-----	-----
Andre tilgodehavender <i>Umlaufvermögen und sonstige Vermögensgegenstände</i>	34.563	36.143
	-----	-----
Tilgodehavender i alt <i>Forderungen gesamt</i>	34.563	36.143
	-----	-----
Likvide midler <i>Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks</i>	121.710	168.367
	-----	-----
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT <i>Umlaufvermögen gesamt</i>	12.626.481	204.510
	-----	-----
AKTIVER I ALT <i>Aktiva gesamt</i>	12.626.481	8.004.510
	-----	-----

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017

PASSIVER

*Bilanz zum 31. Dezember 2017**Passiva*

<u>Note/Erläuterung</u>	<u>2017</u> <u>kr./DKK</u>	<u>2016</u> <u>kr./DKK</u>
Kontant opkrævet stamkapital <i>Bareinlagen Stammkapital</i>	0	0
Overført resultat <i>Gewinn-/Verlustvortrag</i>	÷5.982.829	÷10.973.064
	-----	-----
2 EGENKAPITAL I ALT <i>Eigenkapital gesamt</i>	÷5.982.829	÷10.973.064
	-----	-----
3 Gæld til kreditinstitutter <i>Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</i>	0	16.438.434
	-----	-----
Langfristede gældsforpligtelser i alt <i>Langfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten gesamt</i>	0	16.438.434
	-----	-----
Gæld til kreditinstitutter <i>Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</i>	16.247.023	0
Anden gæld <i>Sonstige Verbindlichkeiten</i>	2.362.287	2.539.140
	-----	-----
Kortfristede gældsforpligtelser i alt <i>Kurzfristige Verbindlichkeiten gesamt</i>	18.609.310	2.539.140
	-----	-----
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT <i>Verbindlichkeiten gesamt</i>	18.609.310	18.977.574
	-----	-----
PASSIVER I ALT <i>Passiva gesamt</i>	12.626.481	8.004.510
	-----	-----
4 Personalemkostninger mv. (<i>Personalaufwendungen und ähnliches</i>)		
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (<i>Verpfändungen und Sicherheitsleistungen</i>)		
6 Eventualforpligtelser (<i>Eventuelle Verbindlichkeiten</i>)		
7 Væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurderinger (<i>Wesentliche bilanzielle Schätzungen und Bewertungen</i>)		

1. INVESTERINGSEJENDOM:

Kostpris, primo	14.134.702

Kostpris 31. december	14.134.702

Samlede op-/nedskrivninger, primo	÷6.334.702
Årets værdiregulering	4.670.208

Samlede op-/nedskrivninger 31. december	÷1.664.494

REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI 31. DECEMBER	12.470.208

2. EGENKAPITAL:

Stamkapital, 80 andele à kr. 2.500	200.000

Kontant opkrævet andel af stamkapital:	
Kontant opkrævet andel af stamkapital, primo	0

Kontant opkrævet andel af stamkapital 31. december	0

Overført resultat:	
Overført resultat, primo	÷10.973.064
Overført af årets resultat	4.990.235

Overført resultat 31. december	÷5.982.829

EGENKAPITAL 31. DECEMBER	÷5.982.829

NOTER

3. GÆLDSFORPLIGTELSER:

	1/1 2017 <u>Gæld i alt</u>	31/12 2017 <u>Gæld i alt</u>	Afdrag <u>næste år</u>	Restgæld <u>efter 5 år</u>
Promontoria Holding	16.438.434	0	0	0
	-----	-----	-----	-----
I ALT	16.438.434	0	0	0
	-----	-----	-----	-----

4. PERSONALEOMKOSTNINGER M.V.:

Selskabet har ikke haft nogen ansatte i regnskabsåret. Der er ikke ydet honorar til direktion og bestyrelse.

5. PANTSÆTNINGER OG SIKKERHEDSSTILLELSER:

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter samt tilknyttede selskabers gæld til kreditinstitutter er der givet pant i grunde og bygninger.

Herudover har selskabet afgivet selvskyldnerkaution til sikkerhed for tilknyttede selskabers bankgæld.

6. EVENTUALFORPLIGTELSER:

Der påhviler ikke selskabet forpligtelser udover det i regnskabet anførte.

7. VÆSENTLIGE REGNSKABSMÆSSIGE SKØN OG VURDERINGER:

Selskabets drift er ikke forbundet med særlige eller væsentlige risici. Selskabets finansiering af investeringsejendommen er kortfristet og er en nødvendig forudsætning for, at den fortsatte drift kan opretholdes. Investeringsejendommen er udbudt til salg, og ledelsen vurderer, at det vil lykkes at afhænde ejendommen inden for en 12 måneders periode til en pris, som minimum tilsvarende den regnskabsmæssige værdi.

Det er samtidig ledelsens vurdering, at det vil lykkes at indgå aftaler med kreditorerne, således at det er muligt at undgå en konkurs.

På baggrund af ovennævnte er årsrapporten aflagt med fortsat drift for øje.