

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 2018

(13. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 24. maj 2019

Anita Wang
dirigent

14740/v.1.04

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
Påtegninger:	
Ledespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	3
Ledelsesberetning:	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar – 31. december 2018:	
Anvendt regnskabspraksis	6-7
Resultatopgørelse	8
Balance	9-10
Noter	11-12

LEDELSESPÅTEGNING:

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2018.

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 15. februar 2019

Direktionen for Komplementarselskabet II ApS:

Anita Wang

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER:**Til ledelsen i K/S Euro Ejendomme – Berlin Tempelhof:**

Vi har opstillet medfølgende årsregnskab for K/S Euro Ejendomme – Berlin Tempelhof på grundlag af oplysninger, De har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter balancen pr. 31. december 2018 for K/S Euro Ejendomme – Berlin Tempelhof, resultatopgørelse og egenkapitalopgørelse for regnskabsåret 2018 samt anvendt regnskabspraksis og andre forklarende oplysninger.

Vi har udført opgaven om opstilling af finansielle oplysninger i overensstemmelse med den internationale standard om beslægtede opgaver, ISRS 4410 (ajourført), Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning.

Vi har anvendt vor ekspertise i regnskab og regnskabsaflæggelse til at assistere Dem med udarbejdelsen og præsentationen af dette årsregnskab i overensstemmelse med årsregnskabslovens klasse A. Vi har overholdt relevante etiske krav i FSR – danske revisorer's Etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Næstved, den 15. februar 2019

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:	Komplementarselskabet II ApS c/o EE Asset Management ApS Dampfærgevej 7, 1. 2100 København Ø
Komplementarselskabets direktion:	Anita Wang
Revision:	Engelsted Petersen Statsautoriserede revisorer Vestre Kaj 2, 1. 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

Virksomhedens væsentligste aktiviteter:

Virksomhedens væsentligste aktivitet var at eje og udleje fast ejendom. Selskabets ejendom er afhændet i 2018.

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.

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 er afhændet i løbet af regnskabsåret.

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 2018

Gewinn- und Verlustrechnung
1. Januar – 31. Dezember 2018

<u>Note/Erläuterung</u>	2018 <u>kr./DKK</u>	2017 <u>kr./DKK</u>
Nettoomsætning	456.442	667.850
<i>Nettoumsatz</i>		
Værdiregulering af ejendom	0	4.670.208
<i>Wertregulierung, Investitionsimmoblie</i>		
Eksterne omkostninger	÷730.765	÷533.322
<i>Externe Kosten</i>		
BRUTTOFORTJENESTE	----- ÷274.323	----- 4.804.736
<i>Betriebsergebnis</i>		
Andre finansielle indtægter	55.866	3.722.450
<i>Finanzielle Einnahmen</i>		
Andre finansielle omkostninger	÷3.769.952	÷3.536.951
<i>Finanzielle Ausgaben</i>		
ÅRETS RESULTAT	----- ÷3.988.409	----- 4.990.235
<i>Jahresergebnis</i>	-----	-----

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018

AKTIVER

*Bilanz zum 31. Dezember 2018**Aktiva*

<u>Note/Erläuterung</u>	<u>2018</u> <u>kr./DKK</u>	<u>2017</u> <u>kr./DKK</u>
1 Investeringsejendom <i>Anlageimmobilie</i>	0	0
	-----	-----
Materielle anlægsaktiver i alt <i>Sachanlagevermögen gesamt</i>	0	0
	-----	-----
ANLÆGSAKTIVER I ALT <i>Anlagevermögen gesamt</i>	0	0
	-----	-----
1 Investeringsejendom <i>Anlageimmobilie</i>	0	12.470.208
	-----	-----
Kortfristede anlægsaktiver <i>Kurzfristige Anlagevermögen</i>	0	12.470.208
	-----	-----
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder Andre tilgodehavender <i>Umlaufvermögen und sonstige Vermögensgegenstände</i>	0 14.889	0 34.563
	-----	-----
Tilgodehavender i alt <i>Forderungen gesamt</i>	14.889	34.563
	-----	-----
Likvide midler <i>Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks</i>	283.243	121.710
	-----	-----
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT <i>Umlaufvermögen gesamt</i>	298.132	12.626.481
	-----	-----
AKTIVER I ALT <i>Aktiva gesamt</i>	298.132	12.626.481
	-----	-----

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018

PASSIVER

*Bilanz zum 31. Dezember 2018**Passiva*

<u>Note/Erläuterung</u>	2018 <u>kr./DKK</u>	2017 <u>kr./DKK</u>
Kontant opkrævet stamkapital	0	0
<i>Bareinlagen Stammkapital</i>		
Overført resultat	÷10.195.257	÷5.982.829
<i>Gewinn-/Verlustvortrag</i>		
	-----	-----
2 EGENKAPITAL I ALT	÷10.195.257	÷5.982.829
<i>Eigenkapital gesamt</i>	-----	-----
3 Gæld til kreditinstitutter	0	16.247.023
<i>Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</i>		
Anden gæld	10.493.389	2.362.287
<i>Sonstige Verbindlichkeiten</i>		
	-----	-----
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	10.493.389	18.609.310
<i>Kurzfristige Verbindlichkeiten gesamt</i>	-----	-----
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT	10.493.389	18.609.310
<i>Verbindlichkeiten gesamt</i>	-----	-----
PASSIVER I ALT	298.132	12.626.481
<i>Passiva gesamt</i>	-----	-----
4 Personalemkostninger mv. (<i>Personalaufwendungen und ähnliches</i>)		
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (<i>Verpfändungen und Sicherheitsleistungen</i>)		
6 Eventualforpligtelser (<i>Eventuelle Verbindlichkeiten</i>)		

NOTER

1. INVESTERINGSEJENDOM:

Kostpris, primo	14.134.702
Afgang i året	÷14.134.702

Kostpris 31. december	0

Samlede op-/nedskrivninger, primo	÷1.664.494
Afgang i året	1.664.494

Samlede op-/nedskrivninger 31. december	0

REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI 31. DECEMBER	0

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	÷5.982.829
Overført af årets resultat	÷3.988.409
Udbetalt udbytte	÷224.019

Overført resultat 31. december	÷10.195.257

EGENKAPITAL 31. DECEMBER	÷10.195.257

NOTER

3. GÆLDSFORPLIGTELSER:

	<u>1/1 2018</u> <u>Gæld i alt</u>	<u>31/12 2018</u> <u>Gæld i alt</u>	<u>Afdrag</u> <u>næste år</u>	<u>Restgæld</u> <u>efter 5 år</u>
Forsete Invest ApS, JHSP ApS, CWW Holding ApS og Atlas Holding ApS	16.247.023	0	0	0
	-----	-----	-----	-----
I ALT	16.247.023	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:

Selskabet har ingen sikkerhedsstillelser og pantsætninger pr. statusdagen.

6. EVENTUALFORPLIGTELSER:

Der påhviler ikke selskabet forpligtelser udover det i regnskabet anførte.