

**K/S EURO EJENDOMME - KÖLN**

**CVR.nr. 27 52 36 17**

**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

14730/v.1.02

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger:</b>	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3-4
<b>Ledelsesberetning:</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetninger	6
<b>Årsregnskab 1. januar- 31. december 2017:</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7-9
Resultatopgørelse	10
Balance	11-12
Noter	13-15

**LEDELSESPÅTEGNING:**

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

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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 7. februar 2018

**Direktionen for Komplementarselskabet III ApS:**

---

Anita Wang

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

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for K/S Euro Ejendomme – Köln 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 revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisorerers 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.

**Konklusion**

Baseret på det udførte arbejde er det 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 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

**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.

Næstved, den 7. februar 2018

**ENGELSTED PETERSEN**  
Statsaut. revisionsanpartsselskab  
CVR.nr. 20658231

Lars Engelsted Petersen  
statsautoriseret revisor  
mne 11683

## SELSKABSOPLYSNINGER

<b>Selskabet:</b>	K/S Euro Ejendomme - Köln c/o EE Asset Management ApS Dampfærgevej 7, 1. 2100 København Ø  CVR.nr. 27 52 36 17 Stiftet: 31. marts 2006 Hjemsted: København Regnskabsår: 1/1-31/12
<b>Hovedaktivitet:</b>	At eje og udleje fast ejendom
<b>Komplementar:</b>	Komplementarselskabet III ApS c/o EE Asset Management ApS Dampfærgevej 7, 1. 2100 København Ø
<b>Komplementarselskabets direktion:</b>	Anita Wang
<b>Revision:</b>	Engelsted Petersen Statsautoriserede revisorer Farvergade 9 B 4700 Næstved
<b>Selskabsadministrator:</b>	EE Asset Management ApS Tlf. 70 26 33 77 Fax 70 26 33 76 Hjemmeside: <a href="http://www.euroejendomme.dk">www.euroejendomme.dk</a> E-mail: <a href="mailto:info@euroejendomme.dk">info@euroejendomme.dk</a>

## LEDELSESBERETNING

**Virksomhedens væsentligste aktivitet:**

Virksomhedens væsentligste aktivitet er at eje og udleje fast ejendom.

Årsregnskabet for K/S Euro Ejendomme - Köln er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder. 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 salg 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 markedsværdi. Målingen sker ved anvendelsen af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor et normaliseret driftsafkast i form af en forventet markedsbaseret lejeindtægt for ejendommen med fradrag af stabiliserede gennemsnitlige driftsomkostninger, herunder skatter, vedligeholdelse, administration m.v. sættes i forhold til et afkastkrav. Værdien bekræftes af igangværende forhandlinger med potentiel køber.

Værdien af investeringsejendommen reguleres ved udgangen af hvert regnskabsår, idet det afkast, der ligger til grund for investeringen, tilpasses de aktuelle markedsforhold, herunder forventet inflation, tomgang, genudlejningsmuligheder, ejendommens beliggenhed m.v. Eventuelle op- eller nedskrivninger føres i resultatopgørelsen under den ordinære drift.

**Tilgodehavender:**

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

**Periodeafgrænsningsposter:**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

**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.

**Afledte finansielle instrumenter:**

Afledte finansielle instrumenter i form af renteswap måles til dagsværdi. Dagsværdien indregnes under langfristede tilgodehavender, henholdsvis langfristet gæld.

Værdiregulering af finansielle instrumenter, som er indgået til effektiv sikring af fremtidige pengestrømme, føres via egenkapitalen. Værdiregulering af finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter indregnes i resultatopgørelsen.

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 <i>Nettoumsatz</i>	849.461	848.264
Værdiregulering af ejendom <i>Wertregulierung, Investitionsimmobilie</i>	3.600.000	÷569.000
Andre eksterne omkostninger <i>Sonstige externe Kosten</i>	÷378.051	÷375.122
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> <i>Betriebsergebnis</i>	----- 4.071.410	----- ÷95.858
Andre finansielle indtægter <i>Finanzielle Einnahmen</i>	401.888	44.176
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder <i>Finanzielle Ausgaben aus verbundenen Unternehmen</i>	÷252.686	÷233.466
Andre finansielle omkostninger <i>Finanzielle Ausgaben</i>	÷404.065	÷444.220
<b>ÅRETS RESULTAT</b> <i>Jahresergebnis</i>	----- 3.816.547 -----	----- ÷729.368 -----

## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017

## AKTIVER

*Bilanz zum 31. Dezember 2017**Aktiva*

<u>Note/Erläuterung</u>	2017 <u>kr./DKK</u>	2016 <u>kr./DKK</u>
1 Investeringsejendom <i>Anlageimmobilie</i>	14.100.000	10.500.000
	-----	-----
Materielle anlægsaktiver i alt <i>Sachanlagevermögen gesamt</i>	14.100.000	10.500.000
	-----	-----
ANLÆGSAKTIVER I ALT <i>Anlagevermögen gesamt</i>	14.100.000	10.500.000
	-----	-----
Likvide midler <i>Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten und Checks</i>	36.665	69.804
	-----	-----
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT <i>Umlaufvermögen gesamt</i>	36.665	69.804
	-----	-----
AKTIVER I ALT <i>Aktiva gesamt</i>	14.136.665	10.569.804
	-----	-----

## 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>	1.000	1.000
Overført resultat <i>Gewinn-/Verlustvortrag</i>	÷505.171	÷4.321.718
	-----	-----
2 EGENKAPITAL I ALT <i>Eigenkapital gesamt</i>	÷504.171	÷4.320.718
	-----	-----
3 Gæld til kreditinstitutter <i>Hypothekenschulden (Verbindlichkeiten)</i>	8.009.660	8.265.749
3 Gæld til tilknyttet virksomhed <i>Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen</i>	3.270.204	3.017.874
Anden gæld <i>Sonstige Verbindlichkeiten</i>	0	401.320
	-----	-----
Langfristede gældsforpligtelser i alt <i>Langfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten gesamt</i>	11.279.864	11.684.943
	-----	-----
3 Kortfristet del af langfristet gæld <i>Kurzfristiger Teil der langfristigen Verbindlichkeiten</i>	267.398	253.691
Gæld til tilknyttet virksomhed <i>Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen</i>	2.516.739	2.293.350
Anden gæld <i>Sonstige Verbindlichkeiten</i>	576.835	658.538
	-----	-----
Kortfristede gældsforpligtelser i alt <i>Kurzfristige Verbindlichkeiten gesamt</i>	3.360.972	3.205.579
	-----	-----
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT <i>Verbindlichkeiten gesamt</i>	14.640.836	14.890.522
	-----	-----
PASSIVER I ALT <i>Passiva gesamt</i>	14.136.665	10.569.804
	-----	-----
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	12.416.394
	-----
Kostpris 31. december	12.416.394
	-----
Samlede op-/nedskrivninger, primo	÷1.916.394
Årets værdiregulering	3.600.000
	-----
Samlede op-/nedskrivninger 31. december	1.683.606
	-----
<b>REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI 31. DECEMBER</b>	<b>14.100.000</b>
	-----

2. EGENKAPITAL:

Stamkapital, 80 andele à kr. 12,50	1.000
	-----
<b>Kontant opkrævet andel af stamkapital:</b>	
Kontant opkrævet andel af stamkapital, primo	1.000
	-----
Kontant opkrævet andel af stamkapital 31. december	1.000
	-----
<b>Overført resultat:</b>	
Overført resultat, primo	÷4.321.718
Overført af årets resultat	3.816.547
	-----
Overført resultat 31. december	÷505.171
	-----
<b>EGENKAPITAL 31. DECEMBER</b>	<b>÷504.171</b>
	-----

## NOTER

## 3. GÆLDSFORPLIGTELSER:

	1/1 2017	31/12 2017	Afdrag	Restgæld
	<u>Gæld i alt</u>	<u>Gæld i alt</u>	<u>næste år</u>	<u>efter 5 år</u>
Frankfurter Sparkasse	8.519.440	8.277.058	267.398	6.886.644
K/S Finans 2014	3.017.874	3.270.204	0	3.270.204
	-----	-----	-----	-----
I ALT	11.537.314	11.547.262	267.398	10.156.848
	-----	-----	-----	-----

## 4. PERSONALEOMKOSTNINGER M.V.:

Selskabet har ikke haft nogen ansatte i regnskabsåret.

## 5. PANTSÆTNINGER OG SIKKERHEDSSTILLELSER:

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter samt tilknyttede selskabers gæld til kreditinstitutter er der givet pant i grunde og bygninger for et beløb på Euro 1.375.000. Den regnskabsmæssige værdi af grunde og bygninger udgør pr. 31. december 2017 kr. 14.100.000.

Herudover har selskabet afgivet selvskyldnerkaution til sikkerhed for tilknyttede selskabers gæld til andre tilknyttede selskaber.

## 6. EVENTUALFORPLIGTELSER:

Der påhviler ikke selskabet forpligtelser udover det i regnskabet anførte.

## 7. VÆSENTLIGE REGNSKABSMÆSSIGE SKØN OG VURDERINGER:

Det er ved udarbejdelsen af regnskabet nødvendigt for ledelsen at anlægge forudsætninger, der påvirker aktiver og forpligtelser pr. balancedagen samt indtægter og udgifter for regnskabsperioden. Ledelsen vurderer løbende disse skøn og vurderinger.

Skøn og vurderinger er baseret på historiske erfaringer samt en række andre faktorer, der anses for rimelige under de givne omstændigheder. De faktiske resultater kan under andre forudsætninger eller forhold afvige fra disse skøn. Der henvises til anvendt regnskabspraksis.

Følgende skøn vurderes som væsentlige for beskrivelsen af den finansielle stilling:

Dagsværdien for investeringsejendommen er baseret på et normaliseret driftsresultat på TDKK 821 og en forventet udlejningsprocent på 100% og et afkastkrav på 6,01%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Ejendommen udlejes erhvervsmæssigt og er beliggende i Køln.

Lejekontrakten er indgået på sædvanlige vilkår i henhold til tysk ret.

Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på hele ejendommen svarende til budgetterede lejeindtægter for det kommende år på TDKK 850.

Værdien bekræftes af igangværende forhandlinger med potentiel køber.

Der pågår retssag om ejerskabet til selskabets 2. prioritetsfinansiering imellem et koncernforbundet selskab og Finansiell Stabilitet, som påstår ikke at have overdraget fordringen. Såfremt det koncernforbundne selskab K/S Finans 2014 ikke har erhvervet ret til fordringen, kan dette have betydning for selskabets fortsatte drift. Det er dog ledelsens vurdering, at koncernen har erhvervet endelig adkomst til fordringen, hvorfor årsregnskabet i overensstemmelse hermed er udarbejdet under forudsætning af virksomhedens fortsatte drift.