

K/S EURO EJENDOMME - KÖLN

CVR.nr. 27 52 36 17

c/o EE Asset Management ApS

Dampfærgevej 7, 1.

2100 København Ø

ÅRSRAPPORT 2019

(13. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 25. maj 2020

John T. Jensen
dirigent

14730/v.1.02

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
Påtegninger:	
Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3-4
Ledelsesberetning:	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetninger	6
Årsregnskab 1. januar- 31. december 2019:	
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 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2019.

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. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 5. februar 2020

Direktionen for M og C Komplementar ApS:

John T. Jensen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER:

Til kapitalejerne i K/S Euro Ejendomme – Köln:

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for K/S Euro Ejendomme - Köln for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2019, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang 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 bevis 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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.

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 væsentlig 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 5. februar 2020

ENGELSTED PETERSEN
Statsaut. revisionsanpartsselskab
CVR.nr. 20658231

Lars Engelsted Petersen
statsautoriseret revisor
mne 11683

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet:	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
Hovedaktivitet:	At eje og udleje fast ejendom
Komplementar:	M og C Komplementar ApS c/o EE Asset Management ApS Dampfærgevej 7, 1. 2100 København Ø
Komplementarselskabets direktion:	John T. Jensen
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

LEDELSESBERETNING

Virksomhedens væsentligste aktivitet:

Virksomhedens væsentligste aktivitet er at eje og udleje fast ejendom.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 2019

Gewinn- und Verlustrechnung
1. Januar – 31. Dezember 2019

<u>Note/Erläuterung</u>	2019 <u>kr./DKK</u>	2018 <u>kr./DKK</u>
Nettoomsætning <i>Nettoumsatz</i>	903.642	873.407
Værdiregulering af ejendom <i>Wertregulierung, Investitionsimmobilie</i>	4.560	87.870
Andre eksterne omkostninger <i>Sonstige externe Kosten</i>	÷338.121	÷332.413
BRUTTOFORTJENESTE <i>Betriebsergebnis</i>	----- 570.081	----- 628.864
Andre finansielle indtægter <i>Finanzielle Einnahmen</i>	0	0
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder <i>Finanzielle Ausgaben aus verbundenen Unternehmen</i>	÷293.809	÷274.342
Andre finansielle omkostninger <i>Finanzielle Ausgaben</i>	÷145.829	÷173.266
ÅRETS RESULTAT <i>Jahresergebnis</i>	----- 130.443 -----	----- 181.256 -----

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2019

AKTIVER

Bilanz zum 31. Dezember 2019

Aktiva

<u>Note/Erläuterung</u>	2019 <u>kr./DKK</u>	2018 <u>kr./DKK</u>
1 Investeringsejendom <i>Anlageimmobilie</i>	14.192.430	14.187.870
	-----	-----
Materielle anlægsaktiver i alt <i>Sachanlagevermögen gesamt</i>	14.192.430	14.187.870
	-----	-----
ANLÆGSAKTIVER I ALT <i>Anlagevermögen gesamt</i>	14.192.430	14.187.870
	-----	-----
Andre tilgodehavender <i>Umlaufvermögen und sonstige Vermögensgegenstände</i>	3.294	0
	-----	-----
Tilgodehavender i alt <i>Forderungen gesamt</i>	3.294	0
	-----	-----
Likvide midler <i>Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks</i>	152.375	31.892
	-----	-----
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT <i>Umlaufvermögen gesamt</i>	155.669	31.892
	-----	-----
AKTIVER I ALT <i>Aktiva gesamt</i>	14.348.099	14.219.762
	-----	-----

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2019

PASSIVER

Bilanz zum 31. Dezember 2019

Passiva

<u>Note/Erläuterung</u>	2019 <u>kr./DKK</u>	2018 <u>kr./DKK</u>
Kontant opkrævet stamkapital <i>Bareinlagen Stammkapital</i>	1.000	1.000
Overført resultat <i>Gewinn-/Verlustvortrag</i>	÷193.472	÷323.915
	-----	-----
2 EGENKAPITAL I ALT <i>Eigenkapital gesamt</i>	÷192.472	÷322.915
	-----	-----
3 Gæld til kreditinstitutter <i>Hypothekenschulden (Verbindlichkeiten)</i>	7.499.765	7.765.557
3 Gæld til tilknyttet virksomhed <i>Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen</i>	0	3.543.631
	-----	-----
Langfristede gældsforpligtelser i alt <i>Langfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten gesamt</i>	7.499.765	11.309.188
	-----	-----
3 Kortfristet del af langfristet gæld <i>Kurzfristiger Teil der langfristigen Verbindlichkeiten</i>	268.288	268.202
Gæld til tilknyttet virksomhed <i>Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen</i>	6.110.367	2.382.433
Anden gæld <i>Sonstige Verbindlichkeiten</i>	662.151	582.854
	-----	-----
Kortfristede gældsforpligtelser i alt <i>Kurzfristige Verbindlichkeiten gesamt</i>	7.040.806	3.233.489
	-----	-----
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT <i>Verbindlichkeiten gesamt</i>	14.540.571	14.542.677
	-----	-----
PASSIVER I ALT <i>Passiva gesamt</i>	14.348.099	14.219.762
	-----	-----
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>)		

NOTER

1. INVESTERINGSEJENDOM:

Kostpris, primo	12.416.394

Kostpris 31. december	12.416.394

Samlede op-/nedskrivninger, primo	1.771.476
Årets værdiregulering	4.560

Samlede op-/nedskrivninger 31. december	1.776.036

REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI 31. DECEMBER	14.192.430

2. EGENKAPITAL:

Stamkapital, 80 andele à kr. 12,50	1.000

Kontant opkrævet andel af stamkapital:	
Kontant opkrævet andel af stamkapital, primo	1.000

Kontant opkrævet andel af stamkapital 31. december	1.000

Overført resultat:	
Overført resultat, primo	÷323.915
Overført af årets resultat	130.443

Overført resultat 31. december	÷193.472

EGENKAPITAL 31. DECEMBER	÷192.472

NOTER

3. GÆLDSFORPLIGTELSER:

	<u>1/1 2019</u> <u>Gæld i alt</u>	<u>31/12 2019</u> <u>Gæld i alt</u>	<u>Afdrag</u> <u>næste år</u>	<u>Restgæld</u> <u>efter 5 år</u>
Frankfurter Sparkasse	8.033.759	7.768.053	268.288	6.265.800
K/S Finans 2014	3.543.631	3.743.602	3.743.602	0
I ALT	11.577.390	11.511.655	4.011.890	6.265.800

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 1.750.000. Den regnskabsmæssige værdi af grunde og bygninger udgør pr. 31. december 2019 kr. 14.192.430.

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.

NOTER

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 875 og en forventet udlejningsprocent på 100% og et afkastkrav på 6,37%. 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 903.

Der har pågået retssag om ejerskabet til selskabets 2. prioritetsfinansiering imellem et koncernforbundet selskab; K/S Finans 2014 og Finansiell Stabilitet, som påstår ikke at have overdraget fordringen. K/S Finans 2014 har tabt retssagen, men der pågår forhandlinger med Finansiell Stabilitet om køb af fordringen, hvorfor årsregnskabet er udarbejdet under forudsætning af virksomhedens fortsatte drift.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

John Tolstrup Jensen

Som Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-141125046510
Tidspunkt for underskrift: 27-05-2020 kl.: 14:27:10
Underskrevet med NemID

Lars Engelsted Petersen

Som Revisor NEM ID
RID: 11361657
Tidspunkt for underskrift: 27-05-2020 kl.: 15:28:40
Underskrevet med NemID

John Tolstrup Jensen

Som Dirigent NEM ID
PID: 9208-2002-2-141125046510
Tidspunkt for underskrift: 27-05-2020 kl.: 15:49:53
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: 0fa60ea0hkZh60906721

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.