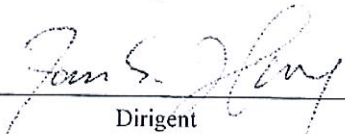


K/S EURO EJENDOMME - GERETSRIED

Årsrapport for
1. januar – 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 20. juni 2017



Dirigent

CVR-nr.: 28 12 03 46

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet: K/S Euro Ejendomme - Geretsried
c/o EE Asset Management ApS
Dampfærgevej 7, 1.
2100 København Ø

CVR-nr.: 28 12 03 46

Stiftet: 1. oktober 2004

Hjemsted: København

Bestyrelse John Madsen (formand)
Jan Storgaard Hove
Søren Erik Kristensen

Komplementar: Komplementarselskabet EE - Geretsried ApS

Revision: MAZARS
statsautoriseret revisionspartnerselskab
Østerfælled Torv 10, 2.sal
2100 København Ø

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
Årsrapport:	
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	8 - 9
Resultatopgørelse for 1. januar – 31. december 2016.....	10
Balance pr. 31. december 2016	11
Noter til årsregnskabet.....	12 - 14

LEDELSESPÅTEGNING

Komplementaren har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar – 31. december 2016 for K/S Euro Ejendomme - Geretsried.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016.

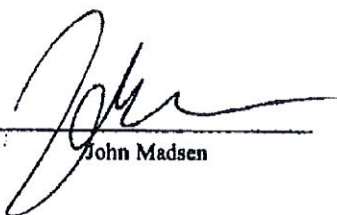
Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2017 ikke skal revideres. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

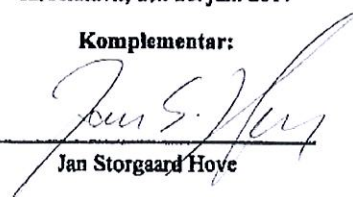
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 20. juni 2017

Komplementar:



John Madsen



Jan Storgaard Høye



Søren Erik Kristensen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejeren i K/S Euro Ejendomme - Geretsried

Manglende konklusion

Vi er blevet valgt til at revidere årsregnskabet for K/S Euro Ejendomme - Geretsried for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Vi udtrykker ingen konklusion om årsregnskabet. På grund af betydeligheden af det forhold, der er beskrevet i afsnittet "Grundlag for manglende konklusion", har vi ikke været i stand til at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis, der kan danne grundlag for en konklusion om årsregnskabet.

Grundlag for manglende konklusion

Som følge af at selskabets ejendom er kommet under tvangsaktion har det ikke været muligt at få adgang til al relevant dokumentation vedrørende selskabet fra administrator i Tyskland. Selskabets bogføring giver derfor ikke et pålideligt grundlag for udarbejdelsen af årsrapporten, idet der i mangler dokumentation for de indregnede indtægter og omkostninger, ligesom der er uafklarede differencer i bogføringen. Som følge af ovenstående forhold tager vi forbehold for tilgodehavender, forpligtigelser, indregnede indtægter og omkostninger samt de afledte effekter på resultat og egenkapital.

Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Vi henleder opmærksomheden på årsregnskabets note 1 og ledelsesberetningen. Det fremgår heraf, at ledelsen har til hensigt at indstille virksomhedens drift og træde i likvidation. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

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

Vor ansvar er at udføre en revision af årsregnskabet i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, og at afgive en revisionspåtegning. På grund af det forhold, der er beskrevet i "Grundlag for manglende konklusion", har vi imidlertid ikke været i stand til at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis, der kan danne grundlag for en revisionskonklusion om årsregnskabet.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Som det fremgår af afsnittet ”Grundlag for manglende konklusion”, har vi ikke været i stand til at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis, der kan danne grundlag for en konklusion om årsregnskabet. Vi afgiver derfor ikke en udtalelse om ledelsesberetningen.

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Forhold vedrørende momsloven

Selskabet har ikke i 2016 indberettet moms rettidigt, hvorved ledelsen kan i falde ansvar.

Forhold vedrørende lovgivning om bogføring og opbevaring af regnskabsmateriale

Selskabet har ikke overholdt bogføringslovens krav om, at bogføringen skal tilrettelægges og udføres i overensstemmelse med god bogføringsskik under hensyn til selskabets art og omfang. Selskabets bogføring er ikke lavet sidste halvdel af 2016, men først efter regnskabsårets udløb, da regnskabsmateriale ikke har været tilgængeligt for ledelsen. Selskabets ledelse kan ifalde ansvar for overtrædelsen af bogføringsloven. Vi henviser derudover til beskrivelsen i ledelsesberetningen, hvor ledelsen redegør for den bogførte balance.

København, den 20. juni 2017

MAZARS

statsautoriseret revisionspartnerselskab

CVR-nr. 31061741



Christian Hjørtskjold
statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Hovedaktiviteter

Selskabets primære aktivitet har været at udøve investering i og udlejning af fast ejendom. Efter at ejendommen er solgt i marts 2017 forventes selskabet likvideret i løbet af 2017.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat og økonomiske udvikling har ikke været tilfredsstillende.

Selskabets førstprioritetslångiver har i 2016 udøvet sin panteret i selskabets bankkonti og lejeindtægter, hvorved selskabet ikke har haft råderet over driften i selskabet.

Selskabets lejer har i 2016 indbetalt eur 516.000, som følge af, at tvangsforvalter har indgået aftale om førtids ophør af lejekontrakten, der ellers løb til november 2018.

Gælden til SEB bliver indfriet i marts 2017 i forbindelse med at ejendommen sælges på tvang til EUR 1.700.000, mens gælden til LMN/Reviva kun delvist bliver dækket af ejendomssalget.

Som følge af panteretten har selskabet ikke været i stand til at overholde bogføringsloven, da selskabet ikke har haft adgang til alle bilag og transaktioner. Efter regnskabsårets udløb har selskabet modtaget en del materiale fra tidligere administrator samt fra Tyskland, hvorved balancen pr. 31. december 2016 er opdateret efter tilgængelige informationer. Det er ledelsens opfattelse, at den aflagte årsrapport overordnet afspejler de faktiske transaktioner.

Fortsat drift

Selskabets ejendom er i årsrapporten optaget til værdien på EUR 1.700.000, som den er blevet solgt til på tvangsaktion i marts 2017. Som følge af afhændelsen af selskabets aktiv er det ledelsens forventning, at selskabet skal likvideres i 2017, hvorfor årsrapporten aflægges efter realisationsprincippet.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Selskabet ejendom er solgt på tvangsaktion i 2017, hvorved selskabet ikke længere har aktivitet. Udover dette er der ikke sket forhold, som påvirker årsrapporten.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for K/S Euro Ejendomme - Geretsried for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med de tilpasninger der følger af det forhold, at årsrapporten ikke aflægges under forudsætning af fortsat drift. Som følge heraf måles samtlige elementer i balancen til forventede nettorealisationsværdier.

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 årsrapporten 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.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS, fortsat

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendom:

Investeringsjendommen måles til skønnet markedsværdi. Værdien af investeringsjendommen reguleres ved udgangen af hvert regnskabsår, idet det afkast der ligger til grund for investeringen, tilpasses de aktuelle markedsforshold. 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.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld og bankgæld indregnes i balancen til kostprisen på optagelsestidspunktet. Efterfølgende måles disse forpligtelser til dagsværdi.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdi.

RESULTATOPGØRELSE FOR 1. JANUAR – 31. DECEMBER 2016

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Lejeindtægter		4.380.887	2.278.353
Driftsomkostninger		54.421	114.542
NETTOLEJE:		4.326.466	2.163.811
Administrationsomkostninger		301.327	263.126
RESULTAT FØR DAGSVÆRDIREGULERING:		4.025.139	1.900.685
Værdiregulering af investeringsaktiver	2	5.113.753	0
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER:		-1.088.614	1.900.685
Finansielle indtægter		0	807
Finansielle omkostninger		1.152.116	1.107.939
RESULTAT FØR UREALISEREDE POSTER:		-2.240.730	793.553
Urealiserede finansielle omkostninger		0	51.777
ÅRETS RESULTAT:		-2.240.730	741.776
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING:			
Overført til næste år		-2.240.730	741.776
DISPONERET I ALT:		-2.240.730	741.776

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016

	Note	31.12.2016 DKK	31.12.2015 DKK
AKTIVER:			
Investeringsejendom.....	2	12.686.247	17.800.000
Materielle anlægsaktiver		<u>12.686.247</u>	<u>17.800.000</u>
ANLÆGSAKTIVER:		<u>12.686.247</u>	<u>17.800.000</u>
Andre tilgodehavender		342.094	349.003
Likvide beholdninger		<u>76.207</u>	<u>377.640</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER:		<u>418.301</u>	<u>726.643</u>
AKTIVER:		<u>13.104.548</u>	<u>18.526.643</u>
PASSIVER:			
Kontant del af kommanditkapital		6.417.974	6.227.975
Overført resultat		<u>-10.317.071</u>	<u>-8.076.341</u>
EGENKAPITAL:	3	<u>-3.899.097</u>	<u>-1.848.366</u>
Prioritetsgæld.....		0	16.927.012
Langfristede gældforpligtelser		<u>0</u>	<u>16.927.012</u>
Prioritetsgæld.....		14.073.480	1.164.971
Mellemregning med komplementarselskab		182.514	187.822
Bankgæld.....		1.884.901	1.868.298
Anden gæld.....		<u>862.750</u>	<u>226.906</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>17.003.645</u>	<u>3.447.997</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE:	4	<u>17.003.645</u>	<u>20.375.009</u>
PASSIVER:		<u>13.104.548</u>	<u>18.526.643</u>

NOTER TIL ÅRSREGNSKABET

Note

1 FORTSAT DRIFT:

Selskabets ejendom er i årsrapporten optaget til værdien på EUR 1.700.000, som den er blevet solgt til på tvangsaktion i marts 2017. Som følge af afhændelsen af selskabets aktiv er det ledelsens forventning, at selskabet skal likvideres i 2017, hvorfor årsrapporten aflægges efter realisationsprincippet.

	2016
2 INVESTERINGSEJENDOM:	
Anskaffelsessum pr. 1. januar	30.012.848
Tilgang	0
Anskaffelsessum pr. 31. december	30.012.848
Værdiregulering pr. 1. januar	-12.212.848
Årets værdiregulering	-5.113.753
Værdiregulering pr. 31. december	-17.326.601
Regnskabsmæssig værdi	12.686.247
3 EGENKAPITAL:	
Kommanditkapital:	
Stamkapital 80 andele á kr. 165.000	13.200.000
Kontant opkrævet andel af stamkapital:	
Kontant opkrævet andel af stamkapital, primo	6.227.975
Årets opkrævning	189.999
Kontant opkrævet andel af stamkapital 31. december	6.417.974
Overført resultat:	
Overført resultat, primo	-8.076.341
Årets resultat	-2.240.730
Overført resultat 31. december	-10.317.071
Egenkapital pr. 31. december	-3.899.097

NOTER TIL ÅRSREGNSKABET, fortsat

4 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:

	<u>1.1.2016 gæld i alt</u>	<u>31.12.2016 gæld i alt</u>	<u>Afdrag 2017</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
SEB	13.863.357	9.520.714	9.520.714	0
LMN (tidl. FS Finans IV).....	4.228.626	4.552.765	4.552.765	0
	<u>18.091.983</u>	<u>14.073.479</u>	<u>14.073.479</u>	<u>0</u>