

**K/S EURO EJENDOMME – GERETSRIED**

**CVR.nr. 28 12 03 46**

**c/o EE Asset Management ApS**

**Dampfærgevej 7, 1.**

**2100 København Ø**

**ÅRSRAPPORT 2015**

**(12. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 30. maj 2016

---

Dirigent    Jan Hove

14310/v.1.02

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger:</b>	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3-4
<b>Ledelsesberetning:</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab 1. januar – 31. december 2015:</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7-8
Resultatopgørelse	9
Balance	10-11
Noter	12-14

**LEDELSESPÅTEGNING:**

Komplementaren har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015 for K/S Euro Ejendomme - Geretsried.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 18. maj 2016

**Komplementar:**

---

John Madsen  
(formand)

---

Jan Hove

---

Søren Erik Kristensen

**DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER:****Til kommanditisterne i K/S Euro Ejendomme – Geretsried:****PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKAB:**

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Euro Ejendomme – Geretsried for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet 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:**

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vor revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede.

Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

**Konklusion:**

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

**Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet:**

Uden at modificere vor konklusion gør vi opmærksom på, at selskabets evne til at fortsætte driften afhænger af den fortsatte finansiering. Vi henviser til note 6 i regnskabet, hvoraf fremgår, at det er ledelsens forventning, at selskabets finansiering fortsætter uforandret, hvorfor årsregnskabet i overensstemmelse hermed er udarbejdet under forudsætning om virksomhedens fortsatte drift.

**UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN:**

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vor opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Næstved, den 18. maj 2016

**ENGELSTED PETERSEN**  
cvr.nr. 20 65 82 31

Lars Engelsted Petersen  
statsautoriseret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

<b>Selskabet:</b>	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 Regnskabsår: 1/1-31/12
<b>Hovedaktivitet:</b>	Investering i og udlejning af fast ejendom
<b>Komplementar:</b>	Komplementarselskabet EE - Geretsried ApS c/o EE Asset Management ApS Dampfærgevej 7, 1. 2100 København Ø
<b>Komplementarselskabets bestyrelse:</b>	John Madsen (formand) Jan Hove Søren Erik Kristensen
<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

**Hovedaktiviteter:**

Selskabets primære aktivitet er investering i og udlejning af fast ejendom.

**Usædvanlige forhold:**

Selskabet har ikke været udsat for usædvanlige forhold, der har påvirket indregning og måling.

**Usikkerhed ved indregning eller måling:**

Ledelsen vurderer, at der ikke har været poster i årsregnskabet, der har været påvirket af væsentlig usikkerhed ved indregning og måling, udover værdiansættelsen af selskabets investeringsejendom. Der henvises til anvendt regnskabspraksis, samt note herom.

**Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold:**

Selskabets resultat og økonomiske udvikling har i 2015 været tilfredsstillende.

Selskabet har indgået aftale med SEB om førsteprioritetsfinansiering af selskabets ejendom. Denne låneaftale skulle genforhandles i løbet af 2015, og nuværende långiver ønsker ikke at forlænge aftalen. Selskabets ledelse har indledt dialog med alternative långivere, og LMN, der har selskabets andenprioritetsfinansiering, er positive i forhold til at overtage det samlede engagement. Det er ledelsens forventning, at der kan indgås ny låneaftale, og at selskabets finansiering således fortsætter uforandret.

Selskabet har ikke afholdt udgifter til forskning og udvikling i regnskabsåret.

Selskabet har ikke filialer i udlandet.

**Begivenheder efter regnskabsårets afslutning:**

Selskabets førsteprioritetslångiver har efter statusdagen udøvet sin panteret i selskabets bankkonti og lejeindtægter, men godkender fortsat selskabets løbende omkostninger. Ledelsen forventer i henhold til ovenstående, at selskabet kan indfri førsteprioritetsfinansieringen inden årets udgang. Der er efter regnskabsårets afslutning herudover ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

**Den fremtidige udvikling:**

Selskabet forventer et positivt resultat for 2016 i samme niveau som 2015.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for K/S Euro Ejendomme – Geretsried 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. Herudover 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.

**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 sættes i forhold til et afkastkrav.

Værdien af investeringsejendommen 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 nettorealisationseværdi.

RESULTATOPGØRELSE  
 1. JANUAR – 31. DECEMBER 2015

*Gewinn- und Verlustrechnung*
*1. Januar – 31. Dezember 2015*

<u>Note/Erläuterung</u>	2015 <u>kr./DKK</u>	2014 <u>kr./DKK</u>
Huslejeindtægter	2.278.353	2.143.757
<i>Mieteinnahmen</i>		
Driftsudgifter	÷114.542	÷121.479
<i>Betriebsaufwendungen</i>		
Administrationsudgifter	÷263.126	÷238.658
<i>Verwaltungsaufwendungen</i>		
	-----	-----
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b>	1.900.685	1.783.620
<i>Betriebsergebnis</i>		
Realiserede finansielle indtægter	807	54
<i>Realiserede finansielle Einnahmen</i>		
Realiserede finansielle udgifter	÷1.107.939	÷1.190.124
<i>Realiserede finansielle Ausgaben</i>		
	-----	-----
<b>ÅRETS RESULTAT FØR UREALISEREDE POSTER</b>	793.553	593.550
<i>Ergebnis vor nicht realisierten Posten</i>		
Urealiserede finansielle indtægter	0	51.745
<i>Nicht realiserede finansielle Einnahmen</i>		
Urealiserede finansielle udgifter	÷51.777	0
<i>Nicht realiserede finansielle Ausgaben</i>		
	-----	-----
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	741.776	645.295
<i>Jahresergebnis</i>	-----	-----

## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015

## AKTIVER

*Bilanz zum 31. Dezember 2015**Aktiva*

<u>Note/Erläuterung</u>	<u>2015</u> <u>kr./DKK</u>	<u>2014</u> <u>kr./DKK</u>
1 Ejendom <i>Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte &amp; Bauten, Einschliesslich Bauten auf fremden Grundstücken</i>	17.800.000	17.800.000
	-----	-----
Materielle anlægsaktiver i alt <i>Sachanlagevermögen gesamt</i>	17.800.000	17.800.000
	-----	-----
ANLÆGSAKTIVER I ALT <i>Anlagevermögen gesamt</i>	17.800.000	17.800.000
	-----	-----
Andre tilgodehavender <i>Umlaufvermögen und sonstige Vermögensgegenstände</i>	349.003	328.493
	-----	-----
Tilgodehavender i alt <i>Forderungen gesamt</i>	349.003	328.493
	-----	-----
Likvide midler <i>Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks</i>	377.640	273.639
	-----	-----
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT <i>Umlaufvermögen gesamt</i>	726.643	602.132
	-----	-----
AKTIVER I ALT <i>Aktiva gesamt</i>	18.526.643	18.402.132
	-----	-----

## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015

## PASSIVER

*Bilanz zum 31. Dezember 2015**Passiva*

<u>Note/Erläuterung</u>	2015 <u>kr./DKK</u>	2014 <u>kr./DKK</u>
Kontant opkrævet stamkapital <i>Bareinlagen Stammkapital</i>	6.227.975	5.567.975
Overført resultat <i>Gewinn-/Verlustvortrag</i>	÷8.076.341	÷8.818.117
2 EGENKAPITAL I ALT <i>Eigenkapital gesamt</i>	÷1.848.366	÷3.250.142
3 Prioritetsgæld <i>Hypothekenschulden (Verbindlichkeiten)</i>	16.927.012	18.203.590
Langfristede gældsforpligtelser i alt <i>Langfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten gesamt</i>	16.927.012	18.203.590
3 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser <i>Kurzfristiger Teil der langfristigen Verbindlichkeiten</i>	1.164.971	1.162.020
Mellemregning med komplementarselskab <i>Verrechnungskonto Komplementärin</i>	187.822	187.882
Bankgæld <i>Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</i>	1.868.298	1.863.678
Anden gæld <i>Sonstige Verbindlichkeiten</i>	226.906	235.104
Kortfristede gældsforpligtelser i alt <i>Kurzfristige Verbindlichkeiten gesamt</i>	3.447.997	3.448.684
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT <i>Verbindlichkeiten gesamt</i>	20.375.009	21.652.274
PASSIVER I ALT <i>Passiva gesamt</i>	18.526.643	18.402.132
4 Personalemkostninger mv. ( <i>Personalaufwendungen und ähnliches</i> )		
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser ( <i>Verpfändungen und Sicherheitsleistungen</i> )		
6 Væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurderinger ( <i>Wesentliche bilanzielle Schätzungen und Bewertungen</i> )		

## NOTER

## 1. INVESTERINGSEJENDOM:

Kostpris, primo	30.012.848
	-----
Kostpris 31. december	30.012.848
	-----
Samlede op-/nedskrivninger, primo	÷12.212.848
	-----
Samlede op-/nedskrivninger	÷12.212.848
	-----
<b>REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI</b>	<b>17.800.000</b>
	-----

## 2. EGENKAPITAL:

Stamkapital, 80 andele à kr. 165.000	13.200.000
	-----
<b>Kontant opkrævet andel af stamkapital:</b>	
Kontant opkrævet andel af stamkapital, primo	5.567.975
Årets opkrævning	660.000
	-----
Kontant opkrævet andel af stamkapital 31. december	6.227.975
	-----
<b>Overført resultat:</b>	
Overført resultat, primo	÷8.818.117
Overført af årets resultat	741.776
	-----
Overført resultat 31. december	÷8.076.341
	-----
<b>EGENKAPITAL 31. DECEMBER I ALT</b>	<b>÷1.848.366</b>
	-----

## NOTER

## 3. GÆLDSFORPLIGTELSER:

	<u>1/1 2015</u>	<u>31/12 2015</u>	<u>Afdrag</u>	<u>Restgæld</u>
	<u>Gæld i alt</u>	<u>Gæld i alt</u>	<u>næste år</u>	<u>efter 5 år</u>
SEB	14.396.263	13.863.357	569.463	11.016.041
LMN (tidl. FS Finans IV)	4.969.347	4.228.626	595.508	1.251.088
	-----	-----	-----	-----
I ALT	19.365.610	18.091.983	1.164.971	12.267.129
	-----	-----	-----	-----

Selskabets finansiering hos SEB skulle genforhandles i løbet af 2015, og långiver ønsker ikke at forlænge aftalen. Selskabets ledelse er i dialog med LMN, der er positivt indstillet i forhold til at overtage det samlede engagement. Det er ledelsens forventning, at der kan opnås lignende finansiering, således at selskabets drift fortsætter uforandret.

## 4. PERSONALEOMKOSTNINGER M.V.:

Selskabet har ikke haft nogen ansatte i regnskabsåret.  
 Der er ikke ydet honorar til bestyrelsen.

## 5. PANTSÆTNINGER OG SIKKERHEDSSTILLELSER:

Til sikkerhed for gæld, t.kr. 18.092, er der givet pant i ejendom, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 17.800.

## NOTER

## 6. 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:

Investeringsejendomme er værdiansat til en skønnet markedsværdi. Da der er tale om et skøn, kan ejendommens handelsværdi afvige herfra.

Selskabets fortsatte drift er betinget af fortsat finansiering fra selskabets førstprioritetslångiver SEB, som ikke ønsker at forlænge aftalen. Det er ledelsens forventning, at der kan opnås lignende finansiering i andet kreditinstitut, således at finansieringen fortsætter uforandret, og selskabet dermed kan fortsætte sin drift.