

# K/S EURO EJENDOMME - GERETSRIED

Årsrapport for \_\_\_\_\_  
1. januar – 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den

---

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

Side

### **Årsrapport:**

Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæringer .....	5 - 6

### **Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	7
-------------------------	---

### **Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	8 - 9
Resultatopgørelse for 1. januar – 31. december 2017.....	10
Balance pr. 31. december 2017.....	11
Noter til årsregnskabet.....	12 - 13

## LEDELSESPÅTEGNING

Komplementaren har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar – 31. december 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017.

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

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2018 ikke skal revideres. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den

**Komplementar:**

---

John Madsen

---

Jan Storgaard Hove

---

Søren Erik Kristensen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

### Til kapitalejeren i K/S Euro Ejendomme - Geretsried

Vi har opstillet årsregnskabet for K/S Euro Ejendomme - Geretsried for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske 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 ledelsens 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, ledelsen 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.

København, den

**MAZARS**

statsautoriseret revisionspartnerselskab

CVR-nr. 31 06 17 41

Christian Hjortshøj

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne34485

## 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 2018.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat og økonomiske udvikling har ikke været tilfredsstillende.

### Fortsat drift

Som følge af afhændelsen af selskabets aktiv er det ledelsens forventning, at selskabet skal likvideres i 2018, hvorfor årsrapporten aflægges efter realisationsprincippet.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for K/S Euro Ejendomme - Geretsried for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017 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 nettorealisation sværdier.

### 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 markedsforhold. 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 FOR 1. JANUAR – 31. DECEMBER 2017

	Note	2017	2016
		DKK	DKK
Lejeindtægter.....		186.009	4.380.887
Driftsomkostninger.....		27.710	54.421
<b>NETTOLEJE:</b>		158.299	4.326.446
Administrationsomkostninger .....		52.760	301.327
<b>RESULTAT FØR DAGSVÆRDIREGULERING:</b>		105.539	4.025.139
Værdiregulering af investeringsaktiver .....	2	595.404	5.113.753
<b>RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER:</b>		700.943	-1.088.614
Finansielle indtægter .....		0	0
Finansielle omkostninger.....		519.489	1.152.116
<b>ÅRETS RESULTAT FØR UREALISEREDE POSTER:</b>		181.454	-2.240.730
<b>ÅRETS RESULTAT:</b>		181.454	-2.240.730
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING:</b>			
Overført til næste år.....		181.454	-2.240.730
<b>TIL DISPOSITION:</b>		181.454	-2.240.730

## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017

	Note	31.12.2017	31.12.2016
		DKK	DKK
<b>AKTIVER:</b>			
Investeringsejendom.....	2	0	12.686.247
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>0</u>	<u>12.686.247</u>
<b>ANLÆGSAKTIVER:</b>		<u>0</u>	<u>12.686.247</u>
Andre tilgodehavender		960.832	342.094
<b>Tilgodehavender</b>		<u>960.832</u>	<u>342.094</u>
<b>Likvide beholdninger</b> .....		<u>41.661</u>	<u>76.207</u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER:</b>		<u>1.002.493</u>	<u>418.301</u>
<b>AKTIVER:</b>		<u><u>1.002.493</u></u>	<u><u>13.104.548</u></u>
<b>PASSIVER:</b>			
Kontant del af kommanditkapital .....		7.839.157	6.417.974
Overført resultat .....		-10.731.022	-10.317.071
<b>EGENKAPITAL:</b>	3	<u>-2.891.865</u>	<u>-3.899.097</u>
Lang Prioritetsgæld .....		0	0
<b>Langfristede gældforpligtelser</b>	4	<u>0</u>	<u>0</u>
Prioritetsgæld.....		2.661.180	14.073.480
Mellemregning med komplementarselskab .....		182.084	182.514
Bankgæld.....		1.006.932	1.884.901
Anden gæld.....		44.162	862.750
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<u>3.894.358</u>	<u>17.003.645</u>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER:</b>		<u>3.894.358</u>	<u>17.003.645</u>
<b>PASSIVER:</b>		<u><u>1.002.493</u></u>	<u><u>13.104.548</u></u>
<b>Fortsat drift</b> .....	1		

## NOTER TIL ÅRSREGNSKABET

Note

### 1 FORTSAT DRIFT:

Selskabets ejendom er solgt i indeværende år og ledelsen forventer at selskabet skal likvideres i 2018. Årsrapporten er derfor ikke aflagt efter going concern princippet.

	2017
	DKK
<b>2 INVESTERINGSEJENDOM:</b>	
Anskaffelsessum pr. 1. januar .....	30.012.848
Tilgang .....	0
Afgang .....	-30.012.848
<b>Anskaffelsessum pr. 31. december</b>	<b>0</b>
Værdiregulering pr. 1. januar .....	-17.326.601
Årets værdiregulering .....	595.404
Årets afgang .....	16.731.197
<b>Værdiregulering pr. 31. december</b>	<b>0</b>
<b>REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI PR. 31. DECEMBER:</b>	<b>0</b>
<b>3 EGENKAPITAL:</b>	
<b>Kommanditkapital:</b>	
Stamkapital 80 andele á kr. 165.000 .....	13.200.000
<b>Kontant opkrævet andel af stamkapital:</b>	
Kontant opkrævet andel af stamkapital, primo .....	6.417.974
Årets opkrævning .....	825.778
<b>Kontant opkrævet andel af stamkapital 31. december</b>	<b>7.243.752</b>
<b>Overført resultat:</b>	
Overført resultat, primo .....	-10.317.071
Årets resultat .....	181.454
<b>Overført resultat 31. december</b>	<b>-10.135.617</b>
<b>EGENKAPITAL PR. 31. DECEMBER:</b>	<b>-2.891.865</b>

## NOTER TIL ÅRSREGNSKABET, fortsat

Note

### 4 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:

	<u>1.1.2017</u> <u>gæld i alt</u>	<u>31.12.2017</u> <u>gæld i alt</u>	<u>Afdrag</u> <u>2017</u>	<u>Restgæld</u> <u>efter 5 år</u>
SEB .....	9.520.714	0	9.520.714	0
LMN (tidl. FS Finans IV).....	4.552.765	2.661.180	1.891.585	0
	<u>14.073.479</u>	<u>2.661.180</u>	<u>11.412.299</u>	<u>0</u>