

K/S EURO EJENDOMME – HAMBURG

CVR.nr. 28 99 09 95

c/o EE Asset Management ApS

Dampfærgevej 7, 1.

2100 København Ø

ÅRSRAPPORT 2018

(14. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 29. marts 2019

Anita Wang
dirigent

14540 v.1.02

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
Påtegninger:	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3-4
Ledelsesberetning:	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar – 31. december 2018:	
Anvendt regnskabspraksis	7-9
Resultatopgørelse	10
Balance	11-13
Noter	14-16

LEDELSESPÅTEGNING:

Komplementaren har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2018 for K/S Euro Ejendomme – Hamburg.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 8. marts 2019

Komplementar:

Hans Peter Hau Hansen

Lars Bohn Hansen

Ulrich Freiberg

Niels Thøgersen

Vagner Stig Jørgensen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER:**Til kapitalejerne i K/S Euro Ejendomme – Hamburg:****Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for K/S Euro Ejendomme - Hamburg for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2018, 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2018 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 8. marts 2019

ENGELSTED PETERSEN
Statsaut. revisionsanpartsselskab
CVR.nr. 20658231

Lars Engelsted Petersen
statsautoriseret revisor
mne 11683

SELSKABSOPLYSNINGER

- Selskabet:** K/S Euro Ejendomme – Hamburg
c/o EE Asset Management ApS
Dampfærgevej 7, 1.
2100 København Ø
- CVR.nr. 28 99 09 95
Stiftet: 14. september 2005
Hjemsted: København
Regnskabsår: 1/1-31/12
- Hovedaktivitet:** At eje og udleje fast ejendom
- Komplementar:** Komplementarselskabet EE Hamburg ApS
c/o EE Asset Management ApS
Dampfærgevej 7, 1.
2100 København Ø
- Komplementarselskabets bestyrelse:** Hans Peter Hau Hansen (formand)
Lars Bohn Hansen
Niels Thøgersen
Ulrich Freiberg
Vagner Stig Jørgensen
- 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 - Hamburg 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 drift 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 af investeringsejendommen reguleres ved udgangen af hvert regnskabsår, idet det afkast, der ligger til grund for investeringen, tilpasses de aktuelle markedsf forhold, herunder forventet inflation, tomgang, genudlejningsmuligheder, ejendommens beliggenhed m.v. Eventuelle op- eller nedskrivninger føres i resultatopgørelsen som en særskilt post.

Tilgodehavender:

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**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.

RESULTATOPGØRELSE

1. JANUAR – 31. DECEMBER 2018

*Gewinn- und Verlustrechnung**1. Januar – 31. Dezember 2018*

<u>Note/Erläuterung</u>	2018 <u>kr./DKK</u>	2017 <u>kr./DKK</u>
Nettoomsætning <i>Nettoumsatz</i>	1.790.271	1.784.768
Værdiregulering af ejendom <i>Wertregulierung, Investitionsimmobilie</i>	80.549	46.515
Andre eksterne omkostninger <i>Sonstige externe Kosten</i>	÷422.667	÷314.617
BRUTTOFORTJENESTE <i>Betriebsergebnis</i>	1.448.153	1.516.666
Andre finansielle indtægter <i>Finanzielle Einnahmen</i>	5.644	569.660
Andre finansielle omkostninger <i>Finanzielle Ausgaben</i>	÷472.231	÷777.378
ÅRETS RESULTAT <i>Jahresergebnis</i>	981.566	1.308.948

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018

AKTIVER

*Bilanz zum 31. Dezember 2018**Aktiva*

<u>Note/Erläuterung</u>	<u>2018</u> <u>kr./DKK</u>	<u>2017</u> <u>kr./DKK</u>
1 Investeringsejendom <i>Anlageimmobilie</i>	26.027.064	25.946.515
	-----	-----
Materielle anlægsaktiver i alt <i>Sachanlagevermögen gesamt</i>	26.027.064	25.946.515
	-----	-----
ANLÆGSAKTIVER I ALT <i>Anlagevermögen gesamt</i>	26.027.064	25.946.515
	-----	-----
Andre tilgodehavender <i>Umlaufvermögen und sonstige Vermögensgegenstände</i>	48.275	47.846
	-----	-----
Tilgodehavender i alt <i>Forderungen gesamt</i>	48.275	47.846
	-----	-----
Likvide midler <i>Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks</i>	226.678	203.667
	-----	-----
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT <i>Umlaufvermögen gesamt</i>	274.953	251.513
	-----	-----
AKTIVER I ALT <i>Aktiva gesamt</i>	26.302.017	26.198.028
	-----	-----

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018

PASSIVER

*Bilanz zum 31. Dezember 2018**Passiva*

<u>Note/Erläuterung</u>	2018 <u>kr./DKK</u>	2017 <u>kr./DKK</u>
Kontant opkrævet stamkapital <i>Bareinlagen Stammkapital</i>	9.973.308	9.973.308
Overført resultat <i>Gewinn-/Verlustvortrag</i>	2.034.876	1.053.310
2 EGENKAPITAL I ALT <i>Eigenkapital gesamt</i>	----- 12.008.184 -----	----- 11.026.618 -----
3 Gæld til kreditinstitutter <i>Hypothekenschulden (Verbindlichkeiten)</i>	12.378.687	13.384.807
Langfristede gældsforpligtelser i alt <i>Langfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten gesamt</i>	----- 12.378.687 -----	----- 13.384.807 -----

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018

PASSIVER

*Bilanz zum 31. Dezember 2018**Passiva*

<u>Note/Erläuterung</u>	2018 <u>kr./DKK</u>	2017 <u>kr./DKK</u>
3 Kortfristet del af langfristet gæld <i>Kurzfristiger Teil der langfristigen Verbindlichkeiten</i>	1.060.111	1.015.471
Mellemregning med komplementarselskab <i>Verrechnungskonto Komplementärin</i>	170.539	170.450
Anden gæld <i>Sonstige Verbindlichkeiten</i>	684.496	600.682
	-----	-----
Kortfristede gældsforpligtelser i alt <i>Kurzfristige Verbindlichkeiten gesamt</i>	1.915.146	1.786.603
	-----	-----
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT <i>Verbindlichkeiten gesamt</i>	14.293.833	15.171.410
	-----	-----
PASSIVER I ALT <i>Passiva gesamt</i>	26.302.017	26.198.028
	-----	-----
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	22.758.040

Kostpris 31. december	22.758.040

Samlede op-/nedskrivninger, primo	3.188.475
Årets værdiregulering	80.549

Samlede op-/nedskrivninger 31. december	3.269.024

REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI 31. DECEMBER	26.027.064

2. EGENKAPITAL:

Stamkapital, 74 andele à kr. 100.000	7.400.000

Kontant opkrævet andel af stamkapital:	
Kontant opkrævet andel af stamkapital, primo	7.400.000

Kontant opkrævet andel af stamkapital 31. december	7.400.000

Kontant opkrævet udover stamkapital:	
Kontant opkrævet udover stamkapital, primo	2.573.308
Kontant opkrævet i året	0

Kontant opkrævet udover stamkapital 31. december	2.573.308

Overført resultat:	
Overført resultat, primo	1.053.310
Overført af årets resultat	981.566

Overført resultat 31. december	2.034.876

EGENKAPITAL 31. DECEMBER	12.008.184

NOTER

3. GÆLDSFORPLIGTELSER:

	<u>1/1 2018</u> <u>Gæld i alt</u>	<u>31/12 2018</u> <u>Gæld i alt</u>	<u>Afdrag</u> <u>næste år</u>	<u>Restgæld</u> <u>efter 5 år</u>
Kreissparkasse Herzogtum Lauenburg	12.375.859	11.989.478	434.739	9.698.609
Ringkjøbing Landbobank	1.474.585	959.058	525.372	0
Ringkjøbing Landbobank	549.834	490.262	100.000	0
I ALT	14.400.278	13.438.798	1.060.111	9.698.609

4. PERSONALEOMKOSTNINGER M.V.:

Selskabet har ikke haft nogen ansatte i regnskabsåret.

5. PANTSÆTNINGER OG SIKKERHEDSSTILLELSER:

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør kr. 26.027.064.

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:

Dagsværdien for investeringsejendommen er baseret på et normaliseret driftsresultat på TDKK 1.735 og en forventet udlejningsprocent på 100% og et afkastkrav på 6,88%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Ejendommen udlejes erhvervsmæssigt og er beliggende i Hamburg.

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 1.790.

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.

Hans Peter Hau Hansen

Som Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-308275159282
Tidspunkt for underskrift: 02-04-2019 kl.: 09:51:54
Underskrevet med NemID

Hans Peter Hau Hansen

Som Bestyrelsesformand NEM ID
PID: 9208-2002-2-308275159282
Tidspunkt for underskrift: 02-04-2019 kl.: 18:32:01
Underskrevet med NemID

Niels Kristian Thøgersen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-290689971153
Tidspunkt for underskrift: 02-04-2019 kl.: 20:51:45
Underskrevet med NemID

Lars Bohn Hansen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-274026189145
Tidspunkt for underskrift: 02-04-2019 kl.: 21:24:00
Underskrevet med NemID

Peter Ulrich von Sperling Freiberg

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-412599290596
Tidspunkt for underskrift: 02-04-2019 kl.: 17:48:18
Underskrevet med NemID

Vagner Stig Jørgensen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-561994247352
Tidspunkt for underskrift: 02-04-2019 kl.: 20:49:34
Underskrevet med NemID

Lars Engelsted Petersen

Som Revisor NEM ID
RID: 11361657
Tidspunkt for underskrift: 03-04-2019 kl.: 07:51:30
Underskrevet med NemID

Anita Wang

Som Dirigent NEM ID
PID: 9208-2002-2-394017045703
Tidspunkt for underskrift: 03-04-2019 kl.: 11:00:58
Underskrevet med NemID

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.

This document has esignatur Agreement-ID: 2efe1c1fzxxkj19987777