

K/S EURO EJENDOMME - HAMBURG

Lyngbyvej 20, 3., 2100 København Ø
CVR-nr. 28 99 09 95

Årsrapport for 2023

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 15.04.24

Anita Wang
Dirigent



Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 17

Selskabet

K/S EURO EJENDOMME - HAMBURG
c/o EE Asset Management ApS
Lyngbyvej 20, 3.
2100 København Ø
Telefon: 70 26 33 77
Hjemsted: København Ø
CVR-nr.: 28 99 09 95
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Komplementar

Hans Peter Hau Hansen
Lars Bohn Hansen
Peter Ulrich Bernstorff von Sperling Freiberg
Niels Kristian Thøgersen
Vagner Stig Jørgensen

Revisor

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Komplenentar

Komplementarselskabet EE Hamburg ApS, c/o EE Asset Management ApS, Lyngbyvej 20, 3.
2100 København Ø

Selskabsadministrator

EE Asset Management ApS, Tfl. 70 26 33 77, Hjemmeside: www.euroejendomme, E-mail:
info@euroejendomme.dk

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 for K/S EURO EJENDOMME - HAMBURG.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og vi erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.23 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København Ø, den 15. april 2024

Komplementar

Hans Peter Hau Hansen

Lars Bohn Hansen

Peter Ulrich Bernstorff von
Sperling Freiberg

Niels Kristian Thøgersen

Vagner Stig Jørgensen

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i K/S EURO EJENDOMME - HAMBURG

Vi har opstillet årsregnskabet for K/S EURO EJENDOMME - HAMBURG for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses 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, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Næstved, den 15. april 2024

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Rickard Halfdan Patel

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne33780

Lars Engelsted Petersen

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne11683

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i at eje og udleje fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.23 - 31.12.23 udviser et resultat på DKK 2.669.888 mod DKK 4.269.774 for tiden 01.01.22 - 31.12.22. Balancen viser en egenkapital på DKK 23.054.267.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note	2023 DKK	2022 DKK
Lejeindtægter Nettoumsatz	2.180.432	2.019.738
Andre eksterne omkostninger Sonstige externe Kosten	-434.285	-270.936
Bruttofortjeneste Betriebsergebnis	1.746.147	1.748.802
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme Wertregulierung, Investitionsimmobilie	1.197.902	2.810.425
Finansielle indtægter Finanzielle Einnahmen	1.865	0
Finansielle omkostninger Finanzielle Ausgaben	-276.026	-289.453
Årets resultat Jahresergebnis	2.669.888	4.269.774
Forslag til resultatdisponering Vorgeschlagene Gewinnverteilung		
Udlodninger i regnskabsåret Verteilung des Jahres	1.200.000	0
Overført resultat Gewinn-/Verlustvortrag	1.469.888	4.269.774
I alt Gesamt	2.669.888	4.269.774

	31.12.23	31.12.22
	DKK	DKK
AKTIVER		
Note		
Investeringsejendomme Anlageimmobilie	33.033.705	31.835.802
1 Materielle anlægsaktiver i alt Sachanlagevermögen gesamt	33.033.705	31.835.802
Anlægsaktiver i alt Anlagevermögen gesamt	33.033.705	31.835.802
Andre tilgodehavender Umlaufvermögen og sonstige Vermögengegenstände	39.108	30.109
Tilgodehavender i alt Forderungen gesamt	39.108	30.109
Likvide beholdninger Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten og Checks	520.470	528.564
Omsætningsaktiver i alt Umlaufvermögen gesamt	559.578	558.673
Aktiver i alt Aktiva gesamt	33.593.283	32.394.475

	31.12.23	31.12.22
	DKK	DKK
PASSIVER		
Note		
Selskabskapital	7.400.000	7.400.000
Bareinlagen Stammkapital		
Øvrige reserver	1.175.108	1.175.108
Sonstige Rücklagen		
Overført resultat	14.479.159	13.029.518
Gewinn-/Verlustvortrag		
Egenkapital i alt	23.054.267	21.604.626
Eigenkapital gesamt		
2 Gæld til realkreditinstitutter	9.185.972	9.658.606
Hypothekenschulden (Verbindlichkeiten)		
Langfristede gældsforpligtelser i alt	9.185.972	9.658.606
Total long-term payables		
2 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	493.933	480.234
Hypothekenschulden (Verbindlichkeiten)		
Anden gæld	859.111	651.009
Sonstige Verbindlichkeiten		
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.353.044	1.131.243
Kurzfristige Verbindlichkeiten gesamt		
Gældsforpligtelser i alt	10.539.016	10.789.849
Verbindlichkeiten gesamt		
Passiver i alt	33.593.283	32.394.475
Passiva gesamt		

3 Oplysninger om dagsværdi

4 Eventualforpligtelser

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Øvrige reserver	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.22 - 31.12.22				
Saldo pr. 01.01.22	7.400.000	2.275.108	8.759.744	18.434.852
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	-1.100.000	0	-1.100.000
Forslag til resultatdisponering	0	0	4.269.774	4.269.774
Saldo pr. 31.12.22	7.400.000	1.175.108	13.029.518	21.604.626
Egenkapitalopgørelse for 01.01.23 - 31.12.23				
Saldo pr. 01.01.23	7.400.000	1.175.108	13.029.518	21.604.626
Årets udlodninger	0	0	-1.200.000	-1.200.000
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	0	-20.247	-20.247
Forslag til resultatdisponering	0	0	2.669.888	2.669.888
Saldo pr. 31.12.23	7.400.000	1.175.108	14.479.159	23.054.267

Kommanditselskabets stamkapital udgør i alt t.DKK 7.400.

Selskabskapitalen er den kontant indbetalte stamkapital.

1. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.01.23	22.758.040
Kostpris pr. 31.12.23	22.758.040
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.23	9.077.762
Dagsværdireguleringer i året	1.197.903
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.23	10.275.665
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.23	33.033.705

2. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.23	Gæld i alt 31.12.22
Gæld til realkreditinstitutter	493.933	7.092.027	9.679.905	10.138.840
I alt	493.933	7.092.027	9.679.905	10.138.840

3. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	I alt
Dagsværdi pr. 31.12.23	33.033.705	33.033.705
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	1.197.903	1.197.903

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. Ledelse 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 2.133 og en forventet udlejningsprocent på 100 % og et afkastkrav på 6,46 %. 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 t.DKK 2.175

4. Eventualforpligtelser

Andre eventualforpligtelser

Selskabet har indgået administrationsaftaler med opsigelsesvarsler på 3-6 måneder og forpligtelser i opsigelsesperioden på t.DKK 68.

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 9.680 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 33.034.

6. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående 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.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

VALUTA

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsrapport indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger. Anlægsaktiver og andre ikke monetære aktiver, der er erhvervet i fremmed valuta, omregnes til historiske valutakurser.

6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**RESULTATOPGØRELSE****Nettoomsætning**

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

Af- og nedskrivninger

Investerings ejendomme afskrives ikke.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger, valutakursgevinster og -tab ved transaktioner i fremmed valuta m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

Skat af årets resultat

Selskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt. Der indregnes derfor ikke skat i årsregnskabet, idet aktuel og udskudt skat påhviler kommanditisterne og komplementaren.

6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

Egenkapital

Selskabskapital omfatter den kontant indbetalte stamkapital.

Øvrige reserver omfatter kontante indbetalinger/hævninger ud over den indbetalte stamkapital.

6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Gældsforpligtelser**

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.