

K/S EURO EJENDOMME – HAMBURG

CVR.nr. 28 99 09 95

c/o EE Asset Management ApS

Dampfærgevej 7, 1.

2100 København Ø

ÅRSRAPPORT 2020

(16. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 23. april 2021

Anita Wang
dirigent

14540 v.1.02

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
Påtegninger:	
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning:	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar – 31. december 2020:	
Anvendt regnskabspraksis	6-8
Resultatopgørelse	9
Balance	10-12
Noter	13-15

LEDELSESPÅTEGNING:

Komplementaren har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2020.

Betingelserne for at undlade revision anses for værende opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 15. marts 2021

Komplementar:

Hans Peter Hau Hansen

Lars Bohn Hansen

Ulrich Freiberg

Niels Thøgersen

Vagner Stig Jørgensen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB:**Til den daglige ledelse i K/S Euro Ejendomme – Hamburg:**

Vi har opstillet årsregnskabet for K/S Euro Ejendomme - Hamburg for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De 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 vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven, de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstilling af årsregnskabet, er Deres 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, De 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.

Næstved, den 15. marts 2021

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 markedsforhold, 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 2020

Gewinn- und Verlustrechnung
1. Januar – 31. Dezember 2020

<u>Note/Erläuterung</u>	<u>2020</u> <u>kr./DKK</u>	<u>2019</u> <u>kr./DKK</u>
Nettoomsætning	1.873.310	1.828.318
<i>Nettoumsatz</i>		
Værdiregulering af ejendom	0	1.362.414
<i>Wertregulierung, Investitionsimmobilie</i>		
Andre eksterne omkostninger	÷323.422	÷273.071
<i>Sonstige externe Kosten</i>		
	-----	-----
BRUTTOFORTJENESTE	1.549.888	2.917.661
<i>Betriebsergebnis</i>		
Andre finansielle indtægter	50.155	0
<i>Finanzielle Einnahmen</i>		
Andre finansielle omkostninger	÷334.985	÷385.028
<i>Finanzielle Ausgaben</i>		
	-----	-----
ÅRETS RESULTAT	1.265.058	2.532.633
<i>Jahresergebnis</i>	-----	-----

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2020

AKTIVER

*Bilanz zum 31. Dezember 2020**Aktiva*

<u>Note/Erläuterung</u>	2020 <u>kr./DKK</u>	2019 <u>kr./DKK</u>
1 Investeringsejendom <i>Anlageimmobilie</i>	27.389.478	27.389.478
	-----	-----
Materielle anlægsaktiver i alt <i>Sachanlagevermögen gesamt</i>	27.389.478	27.389.478
	-----	-----
ANLÆGSAKTIVER I ALT <i>Anlagevermögen gesamt</i>	27.389.478	27.389.478
	-----	-----
Andre tilgodehavender <i>Umlaufvermögen und sonstige Vermögensgenstände</i>	589.893	43.332
	-----	-----
Tilgodehavender i alt <i>Forderungen gesamt</i>	589.893	43.332
	-----	-----
Likvide midler <i>Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten und Checks</i>	259.157	252.844
	-----	-----
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT <i>Umlaufvermögen gesamt</i>	849.050	296.176
	-----	-----
AKTIVER I ALT <i>Aktiva gesamt</i>	28.238.528	27.685.654
	-----	-----

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2020

PASSIVER

*Bilanz zum 31. Dezember 2020**Passiva*

<u>Note/Erläuterung</u>	2020 <u>kr./DKK</u>	2019 <u>kr./DKK</u>
Kontant opkrævet stamkapital <i>Bareinlagen Stammkapital</i>	10.025.108	10.025.108
Overført resultat <i>Gewinn-/Verlustvortrag</i>	5.832.567	4.567.509
	-----	-----
2 EGENKAPITAL I ALT <i>Eigenkapital gesamt</i>	15.857.675	14.592.617
	-----	-----
3 Gæld til kreditinstitutter <i>Hypothekenschulden (Verbindlichkeiten)</i>	10.995.555	11.285.620
	-----	-----
Langfristede gældsforpligtelser i alt <i>Langfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten gesamt</i>	10.995.555	11.285.620
	-----	-----

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2020

PASSIVER

*Bilanz zum 31. Dezember 2020**Passiva*

<u>Note/Erläuterung</u>	2020 <u>kr./DKK</u>	2019 <u>kr./DKK</u>
3 Kortfristet del af langfristet gæld <i>Kurzfristiger Teil der langfristigen Verbindlichkeiten</i>	556.150	960.472
Mellemregning med komplementarselskab <i>Verrechnungskonto Komplementärin</i>	170.075	170.493
Anden gæld <i>Sonstige Verbindlichkeiten</i>	659.073	676.452
	-----	-----
Kortfristede gældsforpligtelser i alt <i>Kurzfristige Verbindlichkeiten gesamt</i>	1.385.298	1.807.417
	-----	-----
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT <i>Verbindlichkeiten gesamt</i>	12.380.853	13.093.037
	-----	-----
PASSIVER I ALT <i>Passiva gesamt</i>	28.238.528	27.685.654
	-----	-----
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	4.631.438
Årets værdiregulering	0
Samlede op-/nedskrivninger 31. december	4.631.438
REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI 31. DECEMBER	27.389.478

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	2.625.108
Kontant opkrævet i året	0
Kontant opkrævet udover stamkapital 31. december	2.625.108
Overført resultat:	
Overført resultat, primo	4.567.509
Overført af årets resultat	1.265.058
Overført resultat 31. december	5.832.567
EGENKAPITAL 31. DECEMBER	15.857.675

NOTER

3. GÆLDSFORPLIGTELSER:

	1/1 2020 <u>Gæld i alt</u>	31/12 2020 <u>Gæld i alt</u>	Afdrag <u>næste år</u>	Restgæld <u>efter 5 år</u>
Kreissparkasse Herzogtum Lauenburg	11.558.452	11.066.933	456.150	8.663.234
Ringkjøbing Landbobank	687.640	484.772	100.000	0
	-----	-----	-----	-----
I ALT	12.246.092	11.551.705	556.150	8.663.234
	-----	-----	-----	-----

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 2020 udgør kr. 27.389.478.

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 1.791 og en forventet udlejningsprocent på 100% og et afkastkrav på 6,87%. 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 1.873.

Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Vagner Stig Jørgensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-561994247352

IP: 5.186.xxx.xxx

2021-04-28 13:45:00Z

NEM ID 

Niels Kristian Thøgersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-290689971153

IP: 87.61.xxx.xxx

2021-04-28 15:45:45Z

NEM ID 

Hans Peter Hau Hansen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-308275159282

IP: 87.51.xxx.xxx

2021-04-28 17:05:48Z

NEM ID 

Hans Peter Hau Hansen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-308275159282

IP: 87.51.xxx.xxx

2021-04-28 17:05:48Z

NEM ID 

Lars Bohn Hansen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-274026189145

IP: 62.198.xxx.xxx

2021-04-28 17:40:45Z

NEM ID 

Peter Ulrich von Sperling Freiberg

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-412599290596

IP: 212.237.xxx.xxx

2021-04-28 17:46:45Z

NEM ID 

Lars Engelsted Petersen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:20658231-RID:11361657

IP: 212.130.xxx.xxx

2021-04-29 06:19:46Z

NEM ID 

Anita Wang

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-394017045703

IP: 213.173.xxx.xxx

2021-04-29 07:43:04Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: BPPWG-07UUV-TIDC8-QGKE2-ICFA5-4KFX

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>