

**K/S EURO EJENDOMME – HAMBURG**

**CVR.nr. 28 99 09 95**

**c/o EE Asset Management ApS**

**Dampfærgevej 7, 1.**

**2100 København Ø**

**ÅRSRAPPORT 2019**

**(15. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 27. marts 2020

---

Anita Wang  
dirigent

14540 v.1.02

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger:</b>	
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
<b>Ledelsesberetning:</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. januar – 31. december 2019:</b>	
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 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2019.

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 27. februar 2020

**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 2019 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 27. februar 2020

**ENGELSTED PETERSEN**  
Statsaut. revisionsanpartsselskab  
CVR.nr. 20658231

Lars Engelsted Petersen  
statsautoriseret revisor  
mne 11683

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet:</b>	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
<b>Hovedaktivitet:</b>	At eje og udleje fast ejendom
<b>Komplementar:</b>	Komplementarselskabet EE Hamburg ApS c/o EE Asset Management ApS Dampfærgevej 7, 1. 2100 København Ø
<b>Komplementarselskabets bestyrelse:</b>	Hans Peter Hau Hansen (formand) Lars Bohn Hansen Niels Thøgersen Ulrich Freiberg Vagner Stig Jørgensen
<b>Revision:</b>	Engelsted Petersen Statsautoriserede revisorer Vestre Kaj 2, 1. 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

**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 2019

*Gewinn- und Verlustrechnung**1. Januar – 31. Dezember 2019*

<u>Note/Erläuterung</u>	2019 <u>kr./DKK</u>	2018 <u>kr./DKK</u>
Nettoomsætning <i>Nettoumsatz</i>	1.828.318	1.790.271
Værdiregulering af ejendom <i>Wertregulierung, Investitionsimmobilie</i>	1.362.414	80.549
Andre eksterne omkostninger <i>Sonstige externe Kosten</i>	÷273.071	÷422.667
	-----	-----
BRUTTOFORTJENESTE <i>Betriebsergebnis</i>	2.917.661	1.448.153
Andre finansielle omkostninger <i>Finanzielle Ausgaben</i>	÷385.028	÷466.587
	-----	-----
ÅRETS RESULTAT <i>Jahresergebnis</i>	2.532.633	981.566
	-----	-----

## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2019

## AKTIVER

*Bilanz zum 31. Dezember 2019**Aktiva*

<u>Note/Erläuterung</u>	<u>2019</u> <u>kr./DKK</u>	<u>2018</u> <u>kr./DKK</u>
1 Investeringsejendom <i>Anlageimmobilie</i>	27.389.478	26.027.064
	-----	-----
Materielle anlægsaktiver i alt <i>Sachanlagevermögen gesamt</i>	27.389.478	26.027.064
	-----	-----
ANLÆGSAKTIVER I ALT <i>Anlagevermögen gesamt</i>	27.389.478	26.027.064
	-----	-----
Andre tilgodehavender <i>Umlaufvermögen und sonstige Vermögensgegenstände</i>	43.332	48.275
	-----	-----
Tilgodehavender i alt <i>Forderungen gesamt</i>	43.332	48.275
	-----	-----
Likvide midler <i>Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten und Checks</i>	252.844	226.678
	-----	-----
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT <i>Umlaufvermögen gesamt</i>	296.176	274.953
	-----	-----
AKTIVER I ALT <i>Aktiva gesamt</i>	27.685.654	26.302.017
	-----	-----

## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2019

## PASSIVER

*Bilanz zum 31. Dezember 2019**Passiva*

<u>Note/Erläuterung</u>	2019 <u>kr./DKK</u>	2018 <u>kr./DKK</u>
Kontant opkrævet stamkapital <i>Bareinlagen Stammkapital</i>	10.025.108	9.973.308
Overført resultat <i>Gewinn-/Verlustvortrag</i>	4.567.509	2.034.876
2 EGENKAPITAL I ALT <i>Eigenkapital gesamt</i>	14.592.617	12.008.184
3 Gæld til kreditinstitutter <i>Hypothekenschulden (Verbindlichkeiten)</i>	11.285.620	12.378.687
Langfristede gældsforpligtelser i alt <i>Langfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten gesamt</i>	11.285.620	12.378.687

## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2019

## PASSIVER

*Bilanz zum 31. Dezember 2019**Passiva*

<u>Note/Erläuterung</u>	2019 <u>kr./DKK</u>	2018 <u>kr./DKK</u>
3 Kortfristet del af langfristet gæld <i>Kurzfristiger Teil der langfristigen Verbindlichkeiten</i>	960.472	1.060.111
Mellemregning med komplementarselskab <i>Verrechnungskonto Komplementärin</i>	170.493	170.539
Anden gæld <i>Sonstige Verbindlichkeiten</i>	676.452	684.496
	-----	-----
Kortfristede gældsforpligtelser i alt <i>Kurzfristige Verbindlichkeiten gesamt</i>	1.807.417	1.915.146
	-----	-----
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT <i>Verbindlichkeiten gesamt</i>	13.093.037	14.293.833
	-----	-----
PASSIVER I ALT <i>Passiva gesamt</i>	27.685.654	26.302.017
	-----	-----
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	3.269.024
Årets værdiregulering	1.362.414
	-----
Samlede op-/nedskrivninger 31. december	4.631.438
	-----
<b>REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI 31. DECEMBER</b>	<b>27.389.478</b>
	-----

## 2. EGENKAPITAL:

Stamkapital, 74 andele à kr. 100.000	7.400.000
	-----
<b>Kontant opkrævet andel af stamkapital:</b>	
Kontant opkrævet andel af stamkapital, primo	7.400.000
	-----
Kontant opkrævet andel af stamkapital 31. december	7.400.000
	-----
<b>Kontant opkrævet udover stamkapital:</b>	
Kontant opkrævet udover stamkapital, primo	2.573.308
Kontant opkrævet i året	51.800
	-----
Kontant opkrævet udover stamkapital 31. december	2.625.108
	-----
<b>Overført resultat:</b>	
Overført resultat, primo	2.034.876
Overført af årets resultat	2.532.633
	-----
Overført resultat 31. december	4.567.509
	-----
<b>EGENKAPITAL 31. DECEMBER</b>	<b>14.592.617</b>
	-----

## NOTER

## 3. GÆLDSFORPLIGTELSER:

	<u>1/1 2019</u> <u>Gæld i alt</u>	<u>31/12 2019</u> <u>Gæld i alt</u>	<u>Afdrag</u> <u>næste år</u>	<u>Restgæld</u> <u>efter 5 år</u>
Kreissparkasse Herzogtum Lauenburg	11.989.478	11.558.453	446.296	9.206.679
Ringkjøbing Landbobank	959.058	414.176	414.176	0
Ringkjøbing Landbobank	490.262	273.464	100.000	0
I ALT	13.438.798	12.246.093	960.472	9.206.679

## 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 2019 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 1.826 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 1.881.



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: 04-04-2020 kl.: 09:21:55  
Underskrevet med NemID

## Hans Peter Hau Hansen

---

Som Bestyrelsesformand NEM ID  
PID: 9208-2002-2-308275159282  
Tidspunkt for underskrift: 04-04-2020 kl.: 09:24:02  
Underskrevet med NemID

## Niels Kristian Thøgersen

---

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-290689971153  
Tidspunkt for underskrift: 04-04-2020 kl.: 12:33:45  
Underskrevet med NemID

## Lars Bohn Hansen

---

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-274026189145  
Tidspunkt for underskrift: 17-04-2020 kl.: 10:50:43  
Underskrevet med NemID

## Peter Ulrich von Sperling Freiberg

---

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-412599290596  
Tidspunkt for underskrift: 17-04-2020 kl.: 13:06:21  
Underskrevet med NemID

## Vagner Stig Jørgensen

---

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-561994247352  
Tidspunkt for underskrift: 13-04-2020 kl.: 15:55:25  
Underskrevet med NemID

## Lars Engelsted Petersen

---

Som Revisor NEM ID  
RID: 11361657  
Tidspunkt for underskrift: 17-04-2020 kl.: 14:35:26  
Underskrevet med NemID

## Anita Wang

---

Som Dirigent NEM ID  
PID: 9208-2002-2-394017045703  
Tidspunkt for underskrift: 20-04-2020 kl.: 11:10:00  
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](http://www.esignatur.dk).

This document has esignatur Agreement-ID: 28b26d20YHYp56088194