

K/S EURO EJENDOMME - NÜRNBERG

CVR.nr. 29 17 64 77

c/o EE Asset Management ApS

Dampfærgevej 7, 1.

2100 København Ø

ÅRSRAPPORT 2016

(12. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 18. maj 2017

Anita Wang
dirigent

14440/v.1.03

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
Påtegninger:	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3-6
Ledelsesberetning:	
Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
Årsregnskab 1. januar – 31. december 2016:	
Anvendt regnskabspraksis	9-11
Resultatopgørelse	12
Balance	13-14
Noter	15-17

LEDELSESPÅTEGNING:

Komplementaren har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016 for K/S Euro Ejendomme – Nürnberg.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 19. april 2017

Komplementar:

Peder Engelbrecht Pedersen

Benny Hoffmann

Claus Møller

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING:**Til kapitalejerne i K/S Euro Ejendomme – Nürnberg:****Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Euro Ejendomme - Nürnberg for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer 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 revisionsbevis 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 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og oprettholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

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 revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejl-information.

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 19. april 2017

ENGELSTED PETERSEN
Statsaut. revisionsanpartsselskab
CVR.nr. 20658231

Lars Engelsted Petersen
statsautoriseret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet:	K/S Euro Ejendomme - Nürnberg c/o EE Asset Management ApS Dampfærgevej 7, 1. 2100 København Ø CVR.nr. 29 17 64 77 Stiftet: 10. november 2005 Hjemsted: København Regnskabsår: 1/1-31/12
Hovedaktivitet:	At eje og udleje fast ejendom
Komplementar:	Komplementarselskabet EE Nürnberg ApS c/o EE Asset Management ApS Dampfærgevej 7, 1. 2100 København Ø
Komplementarselskabets bestyrelse:	Peder Engelbrecht Pedersen (formand) Benny Hoffmann Claus Møller
Revision:	Engelsted Petersen Statsautoriserede revisorer Farvergade 9 B 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

Hovedaktivitet:

Selskabets primære aktivitet er at eje og udleje fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold:

Selskabet har i 2016 realiseret et overskud t.kr. 3.826, hvilket er tilfredsstillende. Årets resultat er positivt påvirket af dagsværdiregulering af investeringsejendom på t.kr. 1.300. Selskabets egenkapital udgør ved regnskabsårets udløb t.kr. 33.867.

Selskabets ejendom optages i henhold til anvendt regnskabspraksis til skønnet markedsværdi baseret på en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, som indeholder skøn over ejendommens fremtidige afkast og det forventede afkastkrav. Ejendommens afkast er skønnet på grundlag af eksisterende lejekontrakter og erfaring med ejendommens omkostninger og udgør ca. 7,7%.

Selskabet forventer et dårligere resultat for 2017 i forhold til 2016, når der bortses fra urealiserede poster.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning:

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for K/S Euro Ejendomme – Nürnberg er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder bortset fra resultatopgørelsen og balancens gældsforpligtelser, idet enkelte regnskabsposter og subtotaler i disse fraviger skemakravene. Fravigelserne har ikke betydning for størrelsen af årets resultat, selskabets balance eller egenkapital. Herudover 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

BALANCEN:

Investeringsjendom:

Investeringsjendommen 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 investeringsjendommen 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 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:

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 nominal værdi.

RESULTATOPGØRELSE
 1. JANUAR – 31. DECEMBER 2016

Gewinn- und Verlustrechnung
1. Januar – 31. Dezember 2016

<u>Note/Erläuterung</u>	2016 <u>kr./DKK</u>	2015 <u>kr./DKK</u>
Lejeindtægter <i>Mieteinnahmen</i>	7.370.949	7.246.452
Driftsudgifter <i>Betriebsaufwendungen</i>	÷950.644	÷392.601
Administrationsomkostninger <i>Verwaltungsaufwendungen</i>	÷600.924	÷496.601
Værdiregulering af ejendom <i>Wertregulierung, Investitionsimmobilie</i>	1.300.000	0
	-----	-----
BRUTTOFORTJENESTE <i>Betriebsergebnis</i>	7.119.381	6.357.250
Realiserede finansielle indtægter <i>Realisierte finanzielle Einnahmen</i>	8.795	4.031
Realiserede finansielle udgifter <i>Realisierte finanzielle Ausgaben</i>	÷3.459.844	÷3.700.666
	-----	-----
RESULTAT FØR UREALISEREDE POSTER <i>Ergebnis vor nicht realisierten Posten</i>	3.668.332	2.660.615
Urealiserede finansielle indtægter <i>Nicht realisierte finanzielle Einnahmen</i>	157.797	1.873.994
Urealiserede finansielle udgifter <i>Nicht realisierte finanzielle Ausgaben</i>	0	÷118.679
	-----	-----
ÅRETS RESULTAT <i>Jahresergebnis</i>	3.826.129	4.415.930
	-----	-----

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016

AKTIVER

*Bilanz zum 31. Dezember 2016**Aktiva*

<u>Note/Erläuterung</u>	<u>2016</u> <u>kr./DKK</u>	<u>2015</u> <u>kr./DKK</u>
1 Ejendom <i>Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte & Bauten, einschliesslich Bauten auf fremden Grundstücken</i>	92.000.000	90.700.000
	-----	-----
Materielle anlægsaktiver i alt <i>Sachanlagevermögen gesamt</i>	92.000.000	90.700.000
	-----	-----
ANLÆGSAKTIVER I ALT <i>Anlagevermögen gesamt</i>	92.000.000	90.700.000
	-----	-----
Andre tilgodehavender <i>Umlaufvermögen und sonstige Vermögensgegenstände</i>	98.684	89.415
	-----	-----
Tilgodehavender i alt <i>Forderungen gesamt</i>	98.684	89.415
	-----	-----
Likvide midler <i>Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks</i>	2.309.423	2.672.918
	-----	-----
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT <i>Umlaufvermögen gesamt</i>	2.408.107	2.762.333
	-----	-----
AKTIVER I ALT <i>Aktiva gesamt</i>	94.408.107	93.462.333
	-----	-----

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016

PASSIVER

*Bilanz zum 31. Dezember 2016**Passiva*

<u>Note/Erläuterung</u>	<u>2016</u> <u>kr./DKK</u>	<u>2015</u> <u>kr./DKK</u>
Kontant opkrævet stamkapital <i>Bareinlagen Stammkapital</i>	19.644.500	18.244.500
Overført resultat <i>Gewinn-/Verlustvortrag</i>	14.222.671	10.396.542
	-----	-----
2 EGENKAPITAL I ALT <i>Eigenkapital gesamt</i>	33.867.171	28.641.042
	-----	-----
3 Prioritetsgæld <i>Hypothekenschulden (Verbindlichkeiten)</i>	38.478.385	59.663.564
	-----	-----
Langfristede gældsforpligtelser i alt <i>Langfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten gesamt</i>	38.478.385	59.663.564
	-----	-----
3 Kortfristet del af langfristet gæld <i>Kurzfristiger Teil der langfristigen Verbindlichkeiten</i>	20.918.292	3.552.175
Mellemregning med komplementarselskab <i>Verrechnungskonto Komplementärin</i>	167.146	167.146
Anden gæld <i>Sonstige Verbindlichkeiten</i>	977.113	1.438.406
	-----	-----
Kortfristede gældsforpligtelser i alt <i>Kurzfristige Verbindlichkeiten gesamt</i>	22.062.551	5.157.727
	-----	-----
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT <i>Verbindlichkeiten gesamt</i>	60.540.936	64.821.291
	-----	-----
PASSIVER I ALT <i>Passiva gesamt</i>	94.408.107	93.462.333
	-----	-----
4 Personaleomkostninger 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	94.116.476

Kostpris 31. december	94.116.476

Samlede op-/nedskrivninger, primo	÷3.416.476
Årets op-/nedskrivninger	1.300.000

Samlede op-/nedskrivninger 31. december	÷2.116.476

REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI 31. DECEMBER	92.000.000

2. EGENKAPITAL:

Stamkapital, 72 andele à kr. 475.000	34.200.000

Kontant opkrævet andel af stamkapital:	
Kontant opkrævet andel af stamkapital, primo	18.244.500
Årets opkrævning	1.400.000

Kontant opkrævet andel af stamkapital 31. december	19.644.500

Overført resultat:	
Overført resultat, primo	10.396.542
Overført af årets resultat	3.826.129

Overført resultat 31. december	14.222.671

EGENKAPITAL 31. DECEMBER	33.867.171

NOTER

3. GÆLDSFORPLIGTELSER:	1/1 2016 <u>gæld i alt</u>	31/12 2016 <u>gæld i alt</u>	Afdrag, <u>næste år</u>	Restgæld <u>efter 5 år</u>
Commerzbank (tidl Frankf. Hypo.)	43.711.739	40.892.677	2.414.292	29.004.776
LMN	19.504.000	18.504.000	18.504.000	0
	-----	-----	-----	-----
I ALT	63.215.739	59.396.677	20.918.292	29.004.776
	-----	-----	-----	-----

4. PERSONALEOMKOSTNINGER M.V.:

Selskabet har ikke haft nogen ansatte i regnskabsåret. Der er ikke ydet honorar til bestyrelsen.

5. PANTSÆTNINGER OG SIKKERHEDSSTILLELSER:

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, t.kr. 59.397, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 92.000.

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.

NOTER

6. VÆSENTLIGE REGNSKABSMÆSSIGE SKØN OG VURDERINGER:

Følgende skøn vurderes som væsentlige for beskrivelsen af den finansielle stilling:

Investeringsjendomme er værdiansat til en skønnet markedsværdi med udgangspunkt i en teknisk beregning ud fra en afkastbaseret model, hvor der er anvendt en nettofaktor på 13, svarende til et afkastkrav på 7,7%. Da der er tale om et skøn, kan ejendommens handelsværdi afvige herfra. Konsekvenserne for ejendommens værdi og selskabets egenkapital ved ændring i afkastkrav er vist nedenfor:

	<u>Ejendomsværdi</u>	<u>Ændring</u>	<u>Egenkapital</u>
Ændring, nettofaktor +1,0 procent (7,14)	99.000.000	7.000.000	40.867.171
Ændring, nettofaktor +0,5 procent (7,41)	95.500.000	3.500.000	37.367.171
Nettofaktor 13, afkast procent 7,70	92.000.000	0	33.867.171
Ændring, nettofaktor ÷0,5 procent (8,00)	88.500.000	÷3.500.000	30.367.171
Ændring, nettofaktor ÷1,0 procent (8,33)	85.000.000	÷7.000.000	26.867.171