

K/S EURO EJENDOMME - NÜRNBERG

CVR.nr. 29 17 64 77

c/o EE Asset Management ApS

Dampfærgevej 7, 1.

2100 København Ø

ÅRSRAPPORT 2015

(11. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 19. maj 2016

Anita Wang
dirigent

14440/v.1.05

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
Påtegninger:	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3-4
Ledelsesberetning:	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar – 31. december 2015:	
Anvendt regnskabspraksis	7-9
Resultatopgørelse	10
Balance	11-12
Noter	13-14

LEDELSESPÅTEGNING:

Komplementaren har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 12. april 2016

Komplementar:

Peder Engelbrecht Pedersen

Benny Hoffmann

Claus Møller

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER:**Til kommanditisterne i K/S Euro Ejendomme – Nürnberg:****PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKAB:**

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Euro Ejendomme – Nürnberg for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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.

Revisors ansvar:

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vor revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede.

Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion:

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN:

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vor opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Næstved, den 12. april 2016

ENGELSTED PETERSEN

Lars B. 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 2015 realiseret et overskud t.kr. 4.416, hvilket er tilfredsstillende. Årets resultat er positivt påvirket af dagsværdiregulering af finansielle kontrakter på t.kr. 1.874. Selskabets egenkapital udgør ved regnskabsårets udløb t.kr. 28.641.

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. 8%.

Selskabet forventer et lavere resultat for 2016 i forhold til 2015 grundet ombygning og ekstraordinær vedligeholdelse.

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:

Investeringsejendom:

Investeringsejendommen måles til en skønnet markedsværdi. Målingen sker ved anvendelsen af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor et normaliseret driftsafkast 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. 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:

Prioritetsgæld og bankgæld indregnes i balancen til kostprisen på optagelsestidspunktet. Efterfølgende måles disse forpligtelser til dagsværdi. Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

Afledte finansielle instrumenter:

Afledte finansielle instrumenter i form af renteswap måles til dagsværdi. Dagsværdien indregnes under langfristede tilgodehavender, henholdsvis langfristet gæld.

Værdiregulering af finansielle instrumenter, som er indgået til effektiv sikring af fremtidige pengestrømme, føres via egenkapitalen. Værdiregulering af finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter indregnes i resultatopgørelsen.

RESULTATOPGØRELSE
 1. JANUAR – 31. DECEMBER 2015

Gewinn- und Verlustrechnung
1. Januar – 31. Dezember 2015

<u>Note/Erläuterung</u>	2015 <u>kr./DKK</u>	2014 <u>kr./DKK</u>
Lejeindtægter <i>Mieteinnahmen</i>	7.246.452	7.160.681
Driftsudgifter <i>Betriebsaufwendungen</i>	÷392.601	÷1.431.641
Administrationsomkostninger <i>Verwaltungsaufwendungen</i>	÷496.601	÷420.372
BRUTTOFORTJENESTE <i>Betriebsergebnis</i>	----- 6.357.250	----- 5.308.668
Realiserede finansielle indtægter <i>Realiserte finanzielle Einnahmen</i>	4.031	13.908
Realiserede finansielle udgifter <i>Realiserte finanzielle Ausgaben</i>	÷3.700.666	÷4.065.570
RESULTAT FØR UREALISEREDE POSTER <i>Ergebnis vor nicht realisierten Posten</i>	----- 2.660.615	----- 1.257.006
Urealiserede finansielle indtægter <i>Nicht realisierte finanzielle Einnahmen</i>	1.873.994	1.859.012
Urealiserede finansielle udgifter <i>Nicht realisierte finanzielle Ausgaben</i>	÷118.679	0
ÅRETS RESULTAT <i>Jahresergebnis</i>	----- 4.415.930	----- 3.116.018

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015

AKTIVER

*Bilanz zum 31. Dezember 2015**Aktiva*

<u>Note/Erläuterung</u>	2015 <u>kr./DKK</u>	2014 <u>kr./DKK</u>
1 Ejendom <i>Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte & Bauten, einschliesslich Bauten auf fremden Grundstücken</i>	90.700.000	90.700.000
	-----	-----
Materielle anlægsaktiver i alt <i>Sachanlagevermögen gesamt</i>	90.700.000	90.700.000
	-----	-----
ANLÆGSAKTIVER I ALT <i>Anlagevermögen gesamt</i>	90.700.000	90.700.000
	-----	-----
Andre tilgodehavender <i>Umlaufvermögen und sonstige Vermögensgegenstände</i>	89.415	211.273
	-----	-----
Tilgodehavender i alt <i>Forderungen gesamt</i>	89.415	211.273
	-----	-----
Likvide midler <i>Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks</i>	2.672.918	1.392.369
	-----	-----
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT <i>Umlaufvermögen gesamt</i>	2.762.333	1.603.642
	-----	-----
AKTIVER I ALT <i>Aktiva gesamt</i>	93.462.333	92.303.642
	-----	-----

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015

PASSIVER

*Bilanz zum 31. Dezember 2015**Passiva*

<u>Note/Erläuterung</u>	2015 <u>kr./DKK</u>	2014 <u>kr./DKK</u>
Kontant opkrævet stamkapital <i>Bareinlagen Stammkapital</i>	18.244.500	17.244.500
Overført resultat <i>Gewinn-/Verlustvortrag</i>	10.396.542	5.980.612
	-----	-----
2 EGENKAPITAL I ALT <i>Eigenkapital gesamt</i>	28.641.042	23.225.112
	-----	-----
3 Prioritetsgæld <i>Hypothekenschulden (Verbindlichkeiten)</i>	59.663.564	63.072.916
Markedsværdi af renteswap <i>Markwert Zinsswap</i>	0	1.873.994
	-----	-----
Langfristede gældsforpligtelser i alt <i>Langfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten gesamt</i>	59.663.564	64.946.910
	-----	-----
3 Kortfristet del af langfristet gæld <i>Kurzfristiger Teil der langfristigen Verbindlichkeiten</i>	3.552.175	3.500.692
Mellemregning med komplementarselskab <i>Verrechnungskonto Komplementärin</i>	167.146	165.802
Anden gæld <i>Sonstige Verbindlichkeiten</i>	1.438.406	465.126
	-----	-----
Kortfristede gældsforpligtelser i alt <i>Kurzfristige Verbindlichkeiten gesamt</i>	5.157.727	4.131.620
	-----	-----
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT <i>Verbindlichkeiten gesamt</i>	64.821.291	69.078.530
	-----	-----
PASSIVER I ALT <i>Passiva gesamt</i>	93.462.333	92.303.642
	-----	-----
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	94.116.476

Kostpris 31. december	94.116.476

Samlede op-/nedskrivninger, primo	÷3.416.476
Årets op-/nedskrivninger	0

Samlede op-/nedskrivninger 31. december	÷3.416.476

REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI 31. DECEMBER	90.700.000

2. EGENKAPITAL:

Stamkapital, 80 andele à kr. 475.000	38.000.000

Kontant opkrævet andel af stamkapital:	
Kontant opkrævet andel af stamkapital, primo	17.244.500
Årets opkrævning	1.111.111
Ikke indbetalt kapital	÷111.111

Kontant opkrævet andel af stamkapital 31. december	18.244.500

Overført resultat:	
Overført resultat, primo	5.980.612
Overført af årets resultat	4.415.930

Overført resultat 31. december	10.396.542

EGENKAPITAL 31. DECEMBER	28.641.042

NOTER

3. GÆLDSFORPLIGTELSER:	1/1 2015 <u>gæld i alt</u>	31/12 2015 <u>gæld i alt</u>	Afdrag, <u>næste år</u>	Restgæld <u>efter 5 år</u>
Frankfurter Hypothekbank	46.069.608	43.711.739	2.552.175	30.443.411
LMN (tidl. FS Finans II)	20.504.000	19.504.000	1.000.000	8.493.006
	-----	-----	-----	-----
I ALT	66.573.608	63.215.739	3.552.175	38.936.417
	-----	-----	-----	-----

Det skal bemærkes, at låneaftalen med 1. prioritets finansier udløber 31. december 2016. Der er modtaget tilbud på en ny 1. prioritets finansiering på bedre vilkår.

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. 63.216, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 90.700.

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:

Investeringsjendomme er værdiansat til en skønnet markedsværdi. Da der er tale om et skøn, kan ejendommens handelsværdi afvige herfra.