

K/S EURO EJENDOMME - NÜRNBERG

Lyngbyvej 20, 3., 2100 København Ø
CVR-nr. 29 17 64 77

Årsrapport for 2023

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 15.05.24

Anita Wang
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12 - 18

Selskabet

K/S EURO EJENDOMME - NÜRNBERG
c/o EE Asset Management ApS
Lyngbyvej 20, 3.
2100 København Ø
Telefon: 70 26 33 77
Hjemsted: København Ø
CVR-nr.: 29 17 64 77
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Komplementar

Peder Engelbrecht Pedersen
Claus Cornelius Møller
Eskil Peter Lund

Revisor

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Komplementar

Komplementarselskabet EE Nürnberg ApS, c/o EE Asset Management ApS, Lyngbyvej 20, 3,
210 København Ø

Selskabsadministrator

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

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

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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. maj 2024

Komplementar

Peder Engelbrecht Pedersen Claus Cornelius Møller
Formand

Eskil Peter Lund

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til ejerne i K/S EURO EJENDOMME - NÜRNBERG

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for K/S EURO EJENDOMME - NÜRNBERG for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.23 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis 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 for 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i selskabet, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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 15. maj 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 3.255.282 mod DKK 3.405.210 for tiden 01.01.22 - 31.12.22. Balancen viser en egenkapital på DKK 86.230.129.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note	2023 DKK	2022 DKK
Bruttofortjeneste Bruttogewinn	2.191.791	506.185
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme Wertregulierung Investitionsimmobilie	2.064.447	3.756.374
Finansielle indtægter Finanzielle Einnahmen	31.745	15.816
Finansielle omkostninger Finanzielle Ausgaben	-1.032.701	-873.165
Årets resultat Jahresergebnis	3.255.282	3.405.210
 Forslag til resultatdisponering Vorgeschlagene Gewinnverteilung		
Overført resultat Gewinn-/Verlustvortrag	3.255.282	3.405.210
I alt Gesamt	3.255.282	3.405.210

	31.12.23	31.12.22
	DKK	DKK
AKTIVER		
Note		
Investeringsejendomme Anlageimmobilie	121.184.342	115.412.220
1 Materielle anlægsaktiver i alt Sachanlagevermögen gesamt	121.184.342	115.412.220
Anlægsaktiver i alt Anlagevermögen gesamt	121.184.342	115.412.220
Andre tilgodehavender Umlaufvermögen og sonstige Vermögengegenstände	76.798	74.252
Tilgodehavender i alt Forderungen gesamt	76.798	74.252
Likvide beholdninger Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten og Schecks	656.472	825.831
Omsætningsaktiver i alt Umlaufvermögen gesamt	733.270	900.083
Aktiver i alt Aktiva gesamt	121.917.612	116.312.303

	31.12.23 DKK	31.12.22 DKK
PASSIVER		
Note		
Selskabskapital Bareinlagen Stammkapital	33.898.503	33.898.503
Overført resultat Gewinn-/Verlustvortrag	52.331.626	49.147.721
Egenkapital i alt Eigenkapital gesamt	86.230.129	83.046.224
2 Gæld til realkreditinstitutter Hypothekenschulden (Verbindlichkeiten)	22.413.248	25.025.802
Langfristede gældsforpligtelser i alt Langfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten gesamt	22.413.248	25.025.802
2 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser Hypothekenschulden (Verbindlichkeiten)	2.673.482	2.597.912
Gæld til øvrige kreditinstitutter Verbindlichkeiten gegenüber Banker	8.291.539	3.202.377
Anden gæld Sonstige Verbindlichkeiten	2.309.214	2.439.988
Kortfristede gældsforpligtelser i alt Kurzfristige Verbindlichkeiten gesamt	13.274.235	8.240.277
Gældsforpligtelser i alt Verbindlichkeiten gesamt	35.687.483	33.266.079
Passiver i alt Passiva gesamt	121.917.612	116.312.303

3 Oplysninger om dagsværdi

4 Eventualforpligtelser

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.22 - 31.12.22			
Saldo pr. 01.01.22	33.898.503	45.742.511	79.641.014
Forslag til resultatdisponering	0	3.405.210	3.405.210
Saldo pr. 31.12.22	33.898.503	49.147.721	83.046.224
Egenkapitalopgørelse for 01.01.23 - 31.12.23			
Saldo pr. 01.01.23	33.898.503	49.147.721	83.046.224
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	-71.377	-71.377
Forslag til resultatdisponering	0	3.255.282	3.255.282
Saldo pr. 31.12.23	33.898.503	52.331.626	86.230.129

Kommanditselskabets stamkapital udgør i alt t.DKK 34.200.

Selskabskapitalen er den kontant indbetalte stamkapital.

1. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.01.23	94.708.458
Tilgang i året	3.707.676
Kostpris pr. 31.12.23	98.416.134
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.23	20.703.761
Dagsværdireguleringer i året	2.064.447
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.23	22.768.208
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.23	121.184.342

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	2.673.482	10.982.658	25.086.730	27.623.714
I alt	2.673.482	10.982.658	25.086.730	27.623.714

3. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	I alt
Dagsværdi pr. 31.12.23	121.184.342	121.184.342
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	2.064.447	2.064.447

Der er ved udarbejdelsen af regnskabet nødvendigt for ledelsen at anlægge forudsætninger, der påvirker aktiver og forpligtelser pr. balancedagen samt indtægter og udgifter for regnskaberperioden. 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 dels på den årlige forventede lejeindtægt på t.DKK 10.457 dels på et normaliseret driftsresultat på t.DKK 10.224 samt en forventet udlejningsprocent på 100 % og et brutto-/nettoafkastkrav på henholdsvis 8,70 % og 8,44 %. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, vedligeholdesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Ejendommen udlejes erhvervsmæssigt og er beliggende i Nürnberg.

Lejekontrakten er indgået på sædvanlige vilkår i henhold til tysk ret.

Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på hele ejendommen svarende til budgettede lejeindtægter for det kommende år på t.DKK 10.457.

4. Eventualforpligtelser

Andre eventualforpligtelser

Selskabet har indgået administrationsaftaler med opsigelsesvarsler på 3-6 måneder og forpligtelser i opsigelsesperioden på t.DKK 194.

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 25.087 er der givet pant i investerings-ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 121.499.

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****Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

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

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

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 renteomkostninger, valutakursgevinster og -tab ved transaktioner i fremmed valuta m.v.

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

6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.

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 salgskostninger 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.

6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Egenkapital**

Selskabskapital omfatter den kontant indbetalte stamkapital.

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.