



K/S Euro Ejendomme - Landshut

Merkurvej 1K, 7. sal, 7400 Herning

CVR nr. 29 18 14 54

Årsrapport 2023

Årsrapport er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 26. juni 2024

Susanne Tønnesen

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

Selskabsoplysninger

Selskab

K/S Euro Ejendomme - Landshut

Merkurvej 1K, 7. sal

7400 Herning

CVR-nr.: 29 18 14 54

Hjemstedskommune: Herning

19. regnskabsår: 01.01.2023 - 31.12.2023

Selskabets komplementar

Komplementarsels. Landshut ApS

Komplementarens direktion

Leif Nørgaard

Per Michelsen

Thomas Birkedal

Ledelsespåtegning

Vi har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 for K/S Euro Ejendomme - Landshut.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultat.

Da selskabet opfylder betingelserne i årsregnskabslovens §135, stk. 1 for fravalg af revision, har ledelsen besluttet, at årsrapporten ikke skal revideres fra og med 2022.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 26. juni 2024.

Som komplementar

Komplementarsels. Landshut ApS

Komplementarens direktion

Leif Nørgaard

Per Michelsen

Thomas Birkedal

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabet henligger p.t. uden egentlig driftsaktivitet.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et underskud på DKK 1.196.656.

Egenkapitalen udgør DKK -1.183.210 pr. 31. december 2023.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Selskabets investorer har besluttet at indbetale den negative egenkapital kort tid efter generalforsamlingen.

Forventet udvikling

Bestyrelsen forventer i det kommende år et mindre negativt resultat.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsrapporten aflægges efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsrapporten aflægges i danske kroner (DKK).

Den anvendte regnskabspraksis, som er uændret i forhold til sidste år, er i hovedtræk som følger.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 selskabet, som følge af en tidligere begivenhed, har en retlig eller faktisk forpligtelse og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Valutaomregning

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter transaktionsdagens kurs.

Monetære aktiver og forpligtelser i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter balancedagens valutakurser. Realiserede og urealiserede valutakursgevinster og -tab indgår i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Resultatopgørelsen:

Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der afholdes til administration af selskabet.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster indeholder renter, realiserede og urealiserede valutakursreguleringer.

Skat

Der afsættes ikke skat i årsrapporten, idet selskabet ikke er selvstændigt skattepligtigt.

Balancen:

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld og finanslån indregnes i balancen til kostprisen på optagelsestidspunktet. Efterfølgende opgøres prioritetsgæld og finanslån til dagsværdi. Ændring i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under "Dagsværdiregulering af investeringsejendomme".

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse

	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Administrationsomkostninger	2	-1.181.351	-62.330
Resultat før finansiering		-1.181.351	-62.330
Finansielle indtægter		84	0
Finansielle omkostninger	3	-15.389	-15.356
Årets resultat		-1.196.656	-77.686
Forslag til resultatdisponering:			
Overført resultat		-1.196.656	-77.686
		-1.196.656	-77.686

Balance

	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Aktiver			
Andre tilgodehavender	4	8.125	95.774
Likvide beholdninger		83.118	15.633
Omsætningsaktiver i alt		91.243	111.405
Aktiver i alt		91.243	111.405
Passiver			
Kontant andel af stamkapitalen		24.339.035	24.089.035
Overført resultat		-25.522.245	-24.325.589
Egenkapital i alt		-1.183.210	-236.554
Anden langfristet gæld	5	160.000	160.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt		160.000	160.000
Anden gæld	6	1.114.453	187.961
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.114.453	187.961
Gældsforpligtelser i alt		1.274.453	347.961
Passiver i alt		91.243	111.405
Pantsætninger og eventualaktiver	7		

Egenkapitalopgørelse

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Kontant andel af stamkapitalen		
Saldo primo	24.089.035	24.089.035
Kapitalforhøjelse	250.000	0
Saldo ultimo	<u>24.339.035</u>	<u>24.089.035</u>
 Den hertil svarende stamkapital udgør 80 kommanditistandparter á 460.000 kr.	 <u>36.800.000</u>	
 Overført resultat		
Saldo primo	-24.325.589	-24.247.903
Årets resultat	-1.196.656	-77.686
Saldo ultimo	<u>-25.522.245</u>	<u>-24.325.589</u>

Noter

	2023	2022
1 Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift		
<p>Selskabet har en igangværende sag mod den tidligere lejer af hotellet. Søgsmålet omfatter dels manglende betaling af husleje samt værdiforringelse på hotellet. Selskabet har tidligere vundet første del af søgsmålet vedrørende husleje. Anden del af søgsmålet var berammet til medio juni 2018, men er pr. 31. december 2023 endnu ikke afsluttet. Ledelsen forventer også at vinde sagen ved anden instans.</p> <p>Selskabet har negativ egenkapital og et begrænset kapitalberedskab. Ledelsen udarbejder ikke budget da selskabet er uden egentlig driftsaktivitet, mens selskabets omkostninger primært vedrører sagsanlægget.</p> <p>Et yderligere kapitalbehov til dækning af advokatbistand forventes tilvejebragt fra ejerkredsen side.</p> <p>Forholdet indikerer, at der er væsentlig usikkerhed, der kan rejse betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften.</p>		
2 Administrationsomkostninger		
Administrationsvederlag	-25.000	-25.000
Revision, regnskabs- og skattemæssig assistance, dansk	0	231
Bestyrelsesansvarsforsikring	-1.307	-7.449
Advokatbistand m.v.	-485.843	-14.701
Sagsomkostninger m.v.	-559.000	0
Konsulentonorar	-20.000	-10.000
Gebyrer	-4.324	-5.410
Tab på tilgodehavender	-85.878	0
	-1.181.351	-62.330
3 Finansielle omkostninger		
Renteudgift, Komplementarsels. Landshut ApS	-15.389	-14.593
Renter, diverse	0	-605
Valutakursreguleringer i øvrigt	0	-158
	-15.389	-15.356
4 Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende renter	306.975	306.975
Nedskrivning, imødegåelse af tab, tilgodehavende renter	-306.975	-306.975
Tilgode dansk moms	8.125	43.848
Refusionsopgørelse	0	51.925
	8.125	95.774

Noter - fortsat

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
5 Anden langfristet gæld		
Lån stillet af Komplementarsels. Landshut ApS, hvorfra det forrentes med 7,0% p.a., dog min. den til enhver tid værende mindsterente. Lånet indestår uopsigeligt fra kreditors side, indtil K/S Euro Ejendomme - Landshut ophører som selskab.		
6 Anden gæld		
Andre skyldige omkostninger	1.307	7.986
Skyldige advokatomkostninger	386.270	14.158
Skyldige sagsomkostninger	559.000	0
Skyldig konsulentonorar	95.000	105.000
Mellemregning med Komplementarsels. Landshut ApS	72.876	60.817
	<u>1.114.453</u>	<u>187.961</u>

7 Pantsætninger og eventualaktiver

Pantsætninger

Ingen.

Eventualaktiver

Selskabet har i tidligere år anlagt sag mod den tidligere lejer af hotellet, Lindner Hotels. Søgsmålet omfattede dels manglende betaling af husleje samt værdiforringelse på hotellet. Selskabet har vundet første del af søgsmålet (husleje) og modtaget betaling. Anden del af søgsmålet var berammet til medio juni 2018, men er pr. 31. december 2023 ikke afsluttet.