

**Difko**

# **K/S Euro Ejendomme - Landshut**

Merkurvej 1K, 7. sal, 7400 Herning

CVR nr. 29 18 14 54

## **Årsrapport 2021**

Årsrapport er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 25. maj 2022

Susanne Tønnesen

---

Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
Ledelsesberetning	8
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

## Selskabsoplysninger

### Selskab

K/S Euro Ejendomme - Landshut

Merkurvej 1K, 7. sal

7400 Herning

CVR-nr.: 29 18 14 54

Hjemstedskommune: Herning

17. regnskabsår: 01.01.2021 - 31.12.2021

### Selskabets komplementar

Komplementarsels. Landshut ApS

### Komplementarens direktion

Leif Nørgaard

Per Michelsen

Thomas Birkedal

### Revision

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR nr. 33 77 12 31

## Ledelsespåtegning

Vi har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 5. maj 2022.

### Som komplementar

Komplementarsels. Landshut ApS

### Komplementarens direktion

Leif Nørgaard

Per Michelsen

Thomas Birkedal

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kommanditisterne i K/S Euro Ejendomme - Landshut

### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Euro Ejendomme - Landshut for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis (regnskabet).

### 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 regnskabet. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) 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.

### Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Vi gør opmærksom på note 1 i regnskabet, hvoraf det fremgår, at selskabet har negativ egenkapital samt et begrænset kapitalberedskab.

Dette forhold indikerer, at der er en væsentlig usikkerhed, som kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Dette forhold har ikke medført modifikation til vores konklusion.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet eller vores viden opnået ved revisionen 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning - fortsat

### 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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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 opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning - fortsat

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet 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.

Herning, den 5. maj 2022.

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR nr. 33 77 12 31

Poul Spencer Poulsen  
statsautoriseret revisor  
mne23324

Daniel Mogensen  
statsautoriseret revisor  
mne45831

## Ledelsesberetning

### Væsentligste aktiviteter

Selskabet henligger p.t. uden egentlig driftsaktivitet.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et underskud på DKK 154.211.

Konsekvenserne af Covid-19, hvor mange regeringer verden over har taget beslutning om at "lukke landene ned" får stor betydning for verdensøkonomien. Det er ledelsens vurdering, at forholdet ikke har haft væsentlig indflydelse på selskabets drift og indtjening i regnskabsåret.

Egenkapitalen udgør DKK -158.868 pr. 31. december 2021.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er fra balancedagen og frem til underskrivelsen af årsrapporten ikke indtruffet begivenheder, som ændrer på vurderingen af årsrapporten.

### 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>2021</u>	<u>2020</u>
Administrationsomkostninger	2	-137.575	-609.673
<b>Resultat før finansiering</b>		<b>-137.575</b>	<b>-609.673</b>
Finansielle omkostninger	3	-16.636	-19.842
<b>Årets resultat</b>		<b>-154.211</b>	<b>-629.515</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
Overført resultat		-154.211	-629.515
		<b>-154.211</b>	<b>-629.515</b>

**Balance**

	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>Aktiver</b>			
Andre tilgodehavender	4	86.275	104.887
Likvide beholdninger		149.121	43.676
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>235.396</b>	<b>148.563</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>235.396</b>	<b>148.563</b>
<b>Passiver</b>			
Kontant andel af stamkapitalen		24.089.035	23.789.035
Overført resultat		-24.247.903	-24.093.692
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>-158.868</b>	<b>-304.657</b>
Anden langfristet gæld	5	160.000	160.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>160.000</b>	<b>160.000</b>
Anden gæld	6	234.264	293.220
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>234.264</b>	<b>293.220</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>394.264</b>	<b>453.220</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>235.396</b>	<b>148.563</b>
<b>Pantsætninger og eventualaktiver</b>	7		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>Kontant andel af stamkapitalen</b>		
Saldo primo	23.789.035	23.189.035
Kapitalforhøjelse	300.000	600.000
Saldo ultimo	<u>24.089.035</u>	<u>23.789.035</u>
Den hertil svarende stamkapital udgør 80 kommanditistanparter á 460.000 kr.	<u>36.800.000</u>	
<b>Overført resultat</b>		
Saldo primo	-24.093.692	-23.464.177
Årets resultat	-154.211	-629.515
Saldo ultimo	<u>-24.247.903</u>	<u>-24.093.692</u>

## Noter

	2021	2020
<b>1 Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift</b>		
<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 2021 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>		
<b>2 Administrationsomkostninger</b>		
Administrationsvederlag	-25.000	-25.000
Revision, regnskabs- og skattemæssig assistance, dansk	-10.300	-11.000
Revision, regnskabs- og skattemæssig assistance, tysk	-2.454	-9.700
Bestyrelsesansvarsforsikring	-7.290	-7.786
Advokatbistand	-36.521	-552.726
Konsulentonorar	-30.000	0
Korrektion moms, Tyskland, tidligere år	-10.425	0
Gebyrer	-4.774	-3.461
Diverse	-10.810	0
	<b>-137.575</b>	<b>-609.673</b>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Renteudgift, Komplementarsels. Landshut ApS	-13.836	-13.196
Renter, diverse	-471	-898
Valutakursreguleringer i øvrigt	-2.329	-5.747
	<b>-16.636</b>	<b>-19.842</b>
<b>4 Andre tilgodehavender</b>		
Tilgodehavende renter	306.975	306.975
Nedskrivning, imødegåelse af tab, tilgodehavende renter	-306.975	-306.975
Tilgode moms, dansk og tysk	34.350	52.942
Refusionsopgørelse	51.925	51.945
	<b>86.275</b>	<b>104.887</b>

## Noter - fortsat

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>5 Anden langfristet gæld</b>		
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.		
<b>6 Anden gæld</b>		
Skyldig revision	16.531	16.232
Andre skyldige omkostninger	30.843	0
Skyldig advokat	50.000	188.427
Skyldig konsulentonorar	87.500	50.000
Mellemregning med Komplementarsels. Landshut ApS	49.390	38.562
	<u>234.264</u>	<u>293.220</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 2021 ikke afsluttet.