



K/S Euro Ejendomme - Landshut

Merkurvej 1K, 7. sal, 7400 Herning

CVR nr. 29 18 14 54

Årsrapport 2022

Årsrapport er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 31. maj 2023

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

18. regnskabsår: 01.01.2022 - 31.12.2022

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 2022 - 31. december 2022 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 for 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 11. maj 2023.

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 77.686.

Egenkapitalen udgør DKK -236.554 pr. 31. december 2022.

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>2022</u>	<u>2021</u>
Administrationsomkostninger	2	-62.330	-137.575
Resultat før finansiering		-62.330	-137.575
Finansielle omkostninger	3	-15.356	-16.636
Årets resultat		-77.686	-154.211
Forslag til resultatdisponering:			
Overført resultat		-77.686	-154.211
		-77.686	-154.211

Balance

	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Aktiver			
Andre tilgodehavender	4	95.774	86.275
Likvide beholdninger		15.633	149.121
Omsætningsaktiver i alt		111.405	235.396
Aktiver i alt		111.405	235.396
Passiver			
Kontant andel af stamkapitalen		24.089.035	24.089.035
Overført resultat		-24.325.589	-24.247.903
Egenkapital i alt		-236.554	-158.868
Anden langfristet gæld	5	160.000	160.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt		160.000	160.000
Anden gæld	6	187.961	234.264
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		187.961	234.264
Gældsforpligtelser i alt		347.961	394.264
Passiver i alt		111.405	235.396
Pantsætninger og eventualaktiver	7		

Egenkapitalopgørelse

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Kontant andel af stamkapitalen		
Saldo primo	24.089.035	23.789.035
Kapitalforhøjelse	0	300.000
Saldo ultimo	<u>24.089.035</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	-24.247.903	-24.093.692
Årets resultat	-77.686	-154.211
Saldo ultimo	<u>-24.325.589</u>	<u>-24.247.903</u>

Noter

	2022	2021
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 2022 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	231	-10.300
Revision, regnskabs- og skattemæssig assistance, tysk	0	-2.454
Bestyrelsesansvarsforsikring	-7.449	-7.290
Advokatbistand	-14.701	-36.521
Konsulentonorar	-10.000	-30.000
Korrektion moms, Tyskland, tidligere år	0	-10.425
Gebyrer	-5.410	-4.774
Diverse	0	-10.810
	-62.330	-137.575
3 Finansielle omkostninger		
Renteudgift, Komplementarsels. Landshut ApS	-14.593	-13.836
Renter, diverse	-605	-471
Valutakursreguleringer i øvrigt	-158	-2.329
	-15.356	-16.636
4 Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende renter	306.975	306.975
Nedskrivning, imødegåelse af tab, tilgodehavende renter	-306.975	-306.975
Tilgode moms, dansk og tysk	43.848	34.350
Refusionsopgørelse	51.925	51.925
	95.774	86.275

Noter - fortsat

	<u>2022</u>	<u>2021</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		
Skyldig revision	0	16.531
Andre skyldige omkostninger	7.986	30.843
Skyldig advokat	14.158	50.000
Skyldig konsulentonorar	105.000	87.500
Mellemregning med Komplementarsels. Landshut ApS	60.817	49.390
	<u>187.961</u>	<u>234.264</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 2022 ikke afsluttet.