

K/S EURO EJENDOMME – FRANKFURT II

CVR.nr. 29 19 68 69

c/o EE Asset Management ApS

Dampfærgevej 7, 1.

2100 København Ø

ÅRSRAPPORT 2019

(15. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 25. maj 2020

John T. Jensen
dirigent

14630/v.1.04

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
Påtegninger:	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3-4
Ledelsesberetning:	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar – 31. december 2019:	
Anvendt regnskabspraksis	7-9
Resultatopgørelse	10
Balance	11-12
Noter	13-15

LEDELSESPÅTEGNING:

Komplementaren har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2019 for K/S Euro Ejendomme – Frankfurt II.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2019.

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

Der træffes på generalforsamlingen beslutning om, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår og fremover ikke skal revideres. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 13. marts 2020

Direktionen for M og C komplementar ApS:

John T. Jensen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER:

Til kommanditisterne i K/S Euro Ejendomme – Frankfurt II:

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for K/S Euro Ejendomme – Frankfurt II for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2019, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. 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. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorer 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 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 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.

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 virksomheden, 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 væsentlig 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 13. marts 2020

ENGELSTED PETERSEN
Statsaut. revisionsanpartsselskab
CVR.nr. 20658231

Lars Engelsted Petersen
statsautoriseret revisor
mne 11683

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet:	K/S Euro Ejendomme – Frankfurt II c/o EE Asset Management ApS Dampfærgevej 7, 1. 2100 København Ø CVR.nr. 29 19 68 69 Stiftet: 1. december 2005 Hjemsted: København Regnskabsår: 1/1-31/12
Hovedaktivitet:	At eje og udleje fast ejendom
Komplementar:	M og C Komplementar ApS c/o EE Asset Management ApS Dampfærgevej 7, 1. 2100 København Ø
Komplementarselskabets direktion:	John T. Jensen
Revision:	Engelsted Petersen Statsautoriserede revisorer Vestre Kaj 2, 1. 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

Virksomhedens væsentligste aktivitet:

Virksomhedens væsentligste aktivitet er at eje og udleje fast ejendom.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for K/S Euro Ejendomme – Frankfurt II er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder. Derudover 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.

RESULTATOPGØRELSEN:

Nettoomsætning:

Nettoomsætning, der består i huslejeindtægter, indregnes i takt med, at de indtjenes.

Værdiregulering af ejendommen:

Årets værdiregulering af investeringsejendommen er vist i en særskilt post i resultatopgørelsen, da værdireguleringen kan have væsentlig betydning for forståelsen af virksomhedens resultat.

Andre eksterne omkostninger:

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende salg og administration.

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 i form af en forventet markedsbaseret lejeindtægt for ejendommen med fradrag af stabiliserede gennemsnitlige driftsomkostninger, herunder skatter, vedligeholdelse, administration m.v. 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 markedsforshold, herunder forventet inflation, tomgang, genudlejningsmuligheder, ejendommens beliggenhed m.v. Eventuelle op- eller nedskrivninger føres i resultatopgørelsen under den ordinære drift.

Værdien er bekræftet ved ekstern vurdering af mægler.

Tilgodehavender:

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Gældsforpligtelser:

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

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 2019

Gewinn- und Verlustrechnung
1. Januar – 31. Dezember 2019

<u>Note/Erläuterung</u>	2019 <u>kr./DKK</u>	2018 <u>kr./DKK</u>
Nettoomsætning <i>Nettoumsatz</i>	4.384.110	4.320.158
Værdiregulering af ejendom <i>Wertregulierung, Investitionsimmobilie</i>	0	0
Andre driftsudgifter <i>Sonstige betriebliche Ausgaben</i>	÷1.976.570	÷1.311.812
BRUTTOFORTJENESTE <i>Betriebsergebnis</i>	----- 2.407.540	----- 3.008.346
Andre finansielle indtægter <i>Finanzielle Einnahmen</i>	601	51.366
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder <i>Finanzielle Ausgaben aus verbundenen Unternehmen</i>	÷1.383.906	÷1.277.327
Andre finansielle omkostninger <i>Finanzielle Ausgaben</i>	÷361.470	÷360.118
ÅRETS RESULTAT <i>Jahresergebnis</i>	----- 662.765	----- 1.422.267

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2019

AKTIVER

Bilanz zum 31. Dezember 2019

Aktiva

<u>Note/Erläuterung</u>	<u>2019</u> <u>kr./DKK</u>	<u>2018</u> <u>kr./DKK</u>
1 Investeringsejendom <i>Anlageimmobilie</i>	56.500.000	56.500.000
	-----	-----
Materielle anlægsaktiver i alt <i>Sachanlagevermögen gesamt</i>	56.500.000	56.500.000
	-----	-----
ANLÆGSAKTIVER I ALT <i>Anlagevermögen gesamt</i>	56.500.000	56.500.000
	-----	-----
Andre tilgodehavender Umlaufvermögen og sonstige Vermögensgenstände	720.109	226.463
	-----	-----
Tilgodehavender i alt <i>Forderungen gesamt</i>	720.109	226.463
	-----	-----
Likvide midler <i>Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten og Schecks</i>	357.144	285.739
	-----	-----
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT <i>Umlaufvermögen gesamt</i>	1.077.253	512.202
	-----	-----
AKTIVER I ALT <i>Aktiva gesamt</i>	57.577.253	57.012.202
	-----	-----

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2019

PASSIVER

Bilanz zum 31. Dezember 2019

Passiva

<u>Note/Erläuterung</u>	<u>2019</u> <u>kr./DKK</u>	<u>2018</u> <u>kr./DKK</u>
Kontant opkrævet stamkapital <i>Bareinlagen Stammkapital</i>	0	0
Overført resultat <i>Gewinn-/Verlustvortrag</i>	7.174.231	6.511.466
	-----	-----
2 EGENKAPITAL I ALT <i>Eigenkapital gesamt</i>	7.174.231	6.511.466
	-----	-----
3 Gæld til kreditinstitutter <i>Hypothekenschulden (Verbindlichkeiten)</i>	24.153.688	26.096.489
3 Gæld til tilknyttet virksomhed <i>Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen</i>	0	16.554.219
	-----	-----
Langfristede gældsforpligtelser i alt <i>Langfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten gesamt</i>	24.153.688	42.650.708
	-----	-----
3 Kortfristet del af langfristet gæld <i>Kurzfristiger Teil der langfristigen Verbindlichkeiten</i>	1.951.188	1.941.498
Gæld til tilknyttet virksomhed <i>Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen</i>	22.179.562	4.800.296
Anden gæld <i>Sonstige Verbindlichkeiten</i>	2.118.584	1.108.234
	-----	-----
Kortfristede gældsforpligtelser i alt <i>Kurzfristige Verbindlichkeiten gesamt</i>	26.249.334	7.850.028
	-----	-----
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT <i>Verbindlichkeiten gesamt</i>	50.403.022	50.500.736
	-----	-----
PASSIVER I ALT <i>Passiva gesamt</i>	57.577.253	57.012.202
	-----	-----
4 Personalemkostninger mv. (<i>Personalaufwendungen und ähnliches</i>)		
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (<i>Verpfändungen und Sicherheitsleistungen</i>)		
6 Eventualforpligtelser (<i>Eventuelle Verbindlichkeiten</i>)		
7 Væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurderinger (<i>Wesentliche bilanzielle Schätzungen und Bewertungen</i>)		

NOTER

1. INVESTERINGSEJENDOM:

Kostpris, primo	59.099.428

Kostpris 31. december	59.099.428

Samlede op-/nedskrivninger, primo	÷2.599.428
Årets opskrivninger	0

Samlede op-/nedskrivninger 31. december	0

REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI 31. DECEMBER	56.500.000

2. EGENKAPITAL:

Stamkapital, 80 andele à kr. 12,50	1.000

Kontant opkrævet andel af stamkapital:	
Kontant opkrævet andel af stamkapital, primo	0

Kontant opkrævet andel af stamkapital 31. december	0

Overført resultat:	
Overført resultat, primo	6.511.466
Overført af årets resultat	662.765

Overført resultat 31. december	7.174.231

EGENKAPITAL 31. DECEMBER	7.174.231

NOTER

3. GÆLDSFORPLIGTELSER:

	<u>1/1 2019</u> <u>Gæld i alt</u>	<u>31/12 2019</u> <u>Gæld i alt</u>	<u>Afdrag</u> <u>næste år</u>	<u>Restgæld</u> <u>efter 5 år</u>
Aareal Bank	28.037.987	26.104.876	1.951.188	16.394.266
K/S Finans 2014	16.554.219	17.808.771	17.808.771	0
	-----	-----	-----	-----
I ALT	44.592.206	43.913.647	19.759.959	16.394.266
	-----	-----	-----	-----

4. PERSONALEOMKOSTNINGER M.V.:

Selskabet har ikke haft nogen ansatte i regnskabsåret.

5. PANTSÆTNINGER OG SIKKERHEDSSTILLELSER:

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter samt tilknyttede selskabers gæld til kreditinstitutter er der givet pant i grunde og bygninger. Den regnskabsmæssige værdi af grunde og bygninger udgør pr. 31. december 2019 kr. 56.500.000.

Herudover har selskabet afgivet selvskyldnerkaution til sikkerhed for tilknyttede selskabers gæld til andre tilknyttede selskaber.

6. EVENTUALFORPLIGTELSER:

Der påhviler ikke selskabet forpligtelser udover det i regnskabet anførte.

NOTER

7. 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:

Dagsværdien for investeringsejendommen er baseret på en vurdering fra ekstern mægler samt et normaliseret driftsresultat på TDKK 4.214 og en forventet udlejningsprocent på 100% og et afkastkrav på 7,76%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Ejendommen udlejes erhvervsmæssigt og er beliggende i Frankfurt.

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

Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på hele ejendommen svarende til budgetterede lejeindtægter for det kommende år på TDKK 4.384. Den ene af selskabets to lejere har opsagt lejekontrakten pr. 31 december 2020.

Der har pågået retssag om ejerskabet til selskabets 2. prioritetsfinansiering imellem et koncernforbundet selskab; K/S Finans 2014 og Finansiell Stabilitet, som påstår ikke at have overdraget fordringen. K/S Finans 2014 har tabt retssagen, men der pågår forhandlinger med Finansiell Stabilitet om køb af fordringen, hvorfor årsregnskabet er udarbejdet under forudsætning af virksomhedens fortsatte drift.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

John Tolstrup Jensen

Som Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-141125046510
Tidspunkt for underskrift: 27-05-2020 kl.: 14:27:10
Underskrevet med NemID

Lars Engelsted Petersen

Som Revisor NEM ID
RID: 11361657
Tidspunkt for underskrift: 27-05-2020 kl.: 15:28:40
Underskrevet med NemID

John Tolstrup Jensen

Som Dirigent NEM ID
PID: 9208-2002-2-141125046510
Tidspunkt for underskrift: 27-05-2020 kl.: 15:49:53
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: 641ac292PUUH60906721

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.