

# **K/S EURO EJENDOMME - FRANKFURT II**

Lyngbyvej 20, 3., 2100 København Ø  
CVR-nr. 29 19 68 69

## **Årsrapport for 2023**

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 31.05.24

M og C Komplementar ApS  
Direktør Anita Wang  
Dirigent



---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 17

---

---

**Selskabet**

---

K/S EURO EJENDOMME - FRANKFURT II  
c/o EE Asset Management ApS  
Lyngbyvej 20, 3.  
2100 København Ø  
Telefon: 70 26 33 77  
Hjemsted: København  
CVR-nr.: 29 19 68 69  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

M og C Komplementar ApS  
Direktør Anita Wang

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 for K/S EURO EJENDOMME - FRANKFURT II.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og jeg erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er min 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 min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København Ø, den 31. maj 2024

**Direktionen**

M og C Komplementar ApS  
Direktør Anita Wang

## Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

### Til den daglige ledelse i K/S EURO EJENDOMME - FRANKFURT II

Vi har opstillet årsregnskabet for K/S EURO EJENDOMME - FRANKFURT II for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Næstved, den 31. 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 -18.931.775 mod DKK 1.972.205 for tiden 01.01.22 - 31.12.22. Balancen viser en egenkapital på DKK -762.429.

En væsentlig lejer har opsagt sit lejemål til ophør ved udgangen af 2024. Ledelsen forventer, at lejemålet vil kunne genudlejes på tilsvarende vilkår som nuværende lejer.

### **Efterfølgende begivenheder**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note	2023 DKK	2022 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b> <b>Bruttogewinn</b>	<b>2.702.849</b>	<b>2.631.703</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme Wertregulierung Investitionsimmobilie	-18.371.466	1.566.271
Finansielle indtægter Finanzielle Einnahmen	63.784	0
1 Finansielle omkostninger Finanzielle Ausgaben	-3.326.942	-2.225.769
<b>Årets resultat</b> <b>Jahresergebnis</b>	<b>-18.931.775</b>	<b>1.972.205</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b> <b>Vorgeschlagene Gewinnverteilung</b>		
Overført resultat Gewinn-/Verlustvortrag	-18.931.775	1.972.205
<b>I alt</b> <b>Gesamt</b>	<b>-18.931.775</b>	<b>1.972.205</b>

	31.12.23	31.12.22
Note	DKK	DKK
<b>AKTIVER</b>		
Investeringsejendomme Anlageimmobilie	48.501.306	66.872.772
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b> <b>Sachanlagevermögen gesamt</b>	<b>48.501.306</b>	<b>66.872.772</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b> <b>Anlagevermögen gesamt</b>	<b>48.501.306</b>	<b>66.872.772</b>
Andre tilgodehavender Umlaufvermögen og sonstige Vermögengegenstände	78.877	101.580
<b>Tilgodehavender i alt</b> <b>Forderungen gesamt</b>	<b>78.877</b>	<b>101.580</b>
<b>Likvide beholdninger</b> <b>Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten og Schecks</b>	<b>170.790</b>	<b>63.154</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b> <b>Umlaufvermögen gesamt</b>	<b>249.667</b>	<b>164.734</b>
<b>Aktiver i alt</b> <b>Aktiva gesamt</b>	<b>48.750.973</b>	<b>67.037.506</b>



		31.12.23	31.12.22
		DKK	DKK
<b>PASSIVER</b>			
Note			
	Overført resultat Gewinn-/Verlustvortrag	-762.429	18.169.346
	<b>Egenkapital i alt</b> <b>Eigenkapital gesamt</b>	<b>-762.429</b>	<b>18.169.346</b>
2	Gæld til kreditinstitutter Hypothekenschulden (Verbindlichkeiten)	16.357.394	18.254.890
2	Gæld til tilknyttede virksomheder Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	21.559.931	20.464.911
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b> <b>Langfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten gesamt</b>	<b>37.917.325</b>	<b>38.719.801</b>
2	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser Hypothekenschulden (Verbindlichkeiten)	1.937.754	1.933.490
	Gæld til tilknyttede virksomheder Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	8.143.983	7.031.486
	Anden gæld Sonstige Verbindlichkeiten	1.514.340	1.183.383
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b> <b>Kurzfristige Verbindlichkeiten gesamt</b>	<b>11.596.077</b>	<b>10.148.359</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b> <b>Verbindlichkeiten gesamt</b>	<b>49.513.402</b>	<b>48.868.160</b>
	<b>Passiver i alt</b> <b>Passiva gesamt</b>	<b>48.750.973</b>	<b>67.037.506</b>

- 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	0	16.197.141	16.197.141
Forslag til resultatdisponering	0	1.972.205	1.972.205
Saldo pr. 31.12.22	0	18.169.346	18.169.346
Egenkapitalopgørelse for 01.01.23 - 31.12.23			
Saldo pr. 01.01.23	0	18.169.346	18.169.346
Forslag til resultatdisponering	0	-18.931.775	-18.931.775
Saldo pr. 31.12.23	0	-762.429	-762.429

Kommanditselskabet stamkapital udgør i alt t.DKK 1.

Selskabskapitalen er den kontant indbetalte stamkapital.

	2023 DKK	2022 DKK
<b>1. Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger fra tilknyttede virksomheder	636.561	334.362
Renteomkostninger i øvrigt	0	1.150
Valutakursreguleringer	107.407	6.040
Øvrige finansielle omkostninger	2.582.974	1.884.217
Øvrige finansielle omkostninger	2.690.381	1.891.407
I alt	3.326.942	2.225.769

**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 kreditinstitutter	1.937.754	8.606.378	18.295.148	20.188.380
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	21.559.931	20.464.911
I alt	1.937.754	8.606.378	39.855.079	40.653.291

### 3. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Dagsværdi pr. 31.12.23	48.501.306
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	-18.313.164

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 udner 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 et normaliseret driftsresultat på t.DKK 4.732 og en forventet udlejningsprocent på 100% og et afkastkrav på 9,76%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, vedigeholdsstand 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 ejendommen svarende til budgetterede lejeindtægter for det kommende år på t.DKK 3.926.

### 4. Eventualforpligtelser

#### *Andre eventualforpligtelser*

Selskabet har indgået administrationsaftaler med opsigelsesvarsler på 6 måneder og forpligtelser i opsigelsesperioden på t.DKK 294.

## 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter samt tilknyttede selskabers gæld til kreditinstitutter givet pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 48.559.

Herudover har selskabet afgivet ulimiteret selvskyldnerkaution til sikkerhed for tilknyttede selskaber K/S Euro Ejendomme - Braunschweig's og K/S Euro Ejendomme Mainz II's gæld til andre tilknyttede selskaber.

## 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.

## 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

#### *Investerings ejendomme*

Investerings ejendomme 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. Investerings ejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investerings ejendomme 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 salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.



## 6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

### 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.

### Egenkapital

Selskabskapital omfatter den kontant indbetalte stamkapital og øvrige kontante indskud fra kommanditisterne.

### 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.