

K/S EURO EJENDOMME - FRANKFURT II

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

Årsrapport for 2022

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 26.06.23

Anita Wang
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 16

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 John T. Jensen

Revisor

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Komplementar

M og C Komplementar ApS, c/o EE Asset Management ApS, Lyngbyvej 20, 3., 2100
København Ø

Selskabsadministrator

EE Asset Management ApS, Tlf 70 26 33 77, Hjemmeside: www.euroejendomme.dk, E-mail:
info@euroejendomme.dk

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22 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. 31.12.22 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København Ø, den 26. juni 2023

Direktionen

M og C Komplementar ApS
Direktør John T. Jensen

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 01.01.22 - 31.12.22 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 26. juni 2023

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 01.01.22 - 31.12.22 udviser et resultat på DKK 1.972.205 mod DKK 7.973.754 for tiden 01.01.21 - 31.12.21. Balancen viser en egenkapital på DKK 18.169.346.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note	2022 DKK	2021 DKK
Bruttofortjeneste Bruttogewinn	2.631.703	1.592.168
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme Wertregulierung Investitionsimmobilie	1.566.271	8.806.501
Finansielle indtægter Finanzielle Einnahmen	0	9.329
1 Finansielle omkostninger Finanzielle Ausgaben	-2.225.769	-2.434.244
Årets resultat Jahresergebnis	1.972.205	7.973.754
 Forslag til resultatdisponering Vorgeschlagene Gewinnverteilung		
Overført resultat Gewinn-/Verlustvortrag	1.972.205	7.973.754
I alt Gesamt	1.972.205	7.973.754

	31.12.22 DKK	31.12.21 DKK
AKTIVER		
Note		
Investeringsejendomme Anlageimmobilie	66.872.772	65.306.501
Materielle anlægsaktiver i alt Sachanlagevervøgen gesamt	66.872.772	65.306.501
Anlægsaktiver i alt Anlagevermøgen gesamt	66.872.772	65.306.501
Andre tilgodehavender Umlaufvermøgen og sonstige Vermøgengegenstände	101.580	182.083
Tilgodehavender i alt Forderungen gesamt	101.580	182.083
Likvide beholdninger Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	63.154	154.147
Omsætningsaktiver i alt Umlaufvermøgen gesamt	164.734	336.230
Aktiver i alt Aktiva gesamt	67.037.506	65.642.731

	31.12.22 DKK	31.12.21 DKK
PASSIVER		
Note		
Overført resultat Gewinn-/Verlustvortrag	18.169.346	16.197.141
Egenkapital i alt Eigenkapital gesamt	18.169.346	16.197.141
2 Gæld til kreditinstitutter Hypothekenschulden (Verbindlichkeiten)	18.254.890	20.188.380
2 Gæld til tilknyttede virksomheder Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	20.464.911	19.867.911
Langfristede gældsforpligtelser i alt Langfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten gesamt	38.719.801	40.056.291
2 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser Hypothekenschulden (Verbindlichkeiten)	1.933.490	1.933.490
Gæld til tilknyttede virksomheder Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	7.031.486	6.339.879
Anden gæld Sonstige Verbindlichkeiten	1.183.383	1.115.930
Kortfristede gældsforpligtelser i alt Kurzfristige Verbindlichkeiten gesamt	10.148.359	9.389.299
Gældsforpligtelser i alt Verbindlichkeiten gesamt	48.868.160	49.445.590
Passiver i alt Passiva gesamt	67.037.506	65.642.731

- 3 Oplysninger om dagsværdi
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.21 - 31.12.21			
Saldo pr. 01.01.21	0	8.223.387	8.223.387
Forslag til resultatdisponering	0	7.973.754	7.973.754
Saldo pr. 31.12.21	0	16.197.141	16.197.141
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

Kommanditselskabets stamkapital udgør i alt t.DKK 1.

Selskabskapitalen er den kontant indbetalte stamkapital.

	2022 DKK	2021 DKK
1. Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger fra tilknyttede virksomheder	334.362	1.590.427
Renteomkostninger i øvrigt	1.150	0
Valutakursreguleringer	6.040	0
Øvrige finansielle omkostninger	1.884.217	843.817
Øvrige finansielle omkostninger	1.891.407	843.817
I alt	2.225.769	2.434.244

2. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.22	Gæld i alt 31.12.21
Gæld til kreditinstitutter	1.933.490	10.520.930	20.188.380	22.121.870
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	20.463.453	20.464.911	19.867.911
I alt	1.933.490	30.984.383	40.653.291	41.989.781

3. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	I alt
Dagsværdi pr. 31.12.22	66.872.772	66.872.772
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	1.566.271	1.566.271

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 TDKK 4.194 og en forventet udlejningsprocent på 100% og et afkastkrav på 6,27%. 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 ejendommen svarende til budgetterede lejeindtægter for det kommende år på tDKK 4.612.

4. 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 66.873.

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

5. 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.

5. 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 rentekomkostninger, valutakursgevinster og -tab ved transaktioner i fremmed valuta m.v.

5. 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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme 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. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme 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.

5. 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 gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.