

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 2020

(16. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 28. maj 2021

John T. Jensen
dirigent

14630/v.1.04

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
Påtegninger:	
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	3
Ledelsesberetning:	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar – 31. december 2020:	
Anvendt regnskabspraksis	6-8
Resultatopgørelse	9
Balance	10-11
Noter	12-14

LEDELSESPÅTEGNING:

Komplementaren har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2020.

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

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 3. marts 2021

Direktionen for M og C komplementar ApS:

John T. Jensen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER:**Til ledelsen i K/S Euro Ejendomme – Frankfurt II:**

Vi har opstillet medfølgende årsregnskab for K/S Euro Ejendomme –Frankfurt II på grundlag af oplysninger, De har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter balancen pr. 31. december 2020 for K/S Euro Ejendomme – Frankfurt II, resultatopgørelse og egenkapitalopgørelse for regnskabsåret 2020 samt anvendt regnskabspraksis og andre forklarende oplysninger.

Vi har udført opgaven om opstilling af finansielle oplysninger i overensstemmelse med den internationale standard om beslægtede opgaver, ISRS 4410 (ajourført), Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning.

Vi har anvendt vor ekspertise i regnskab og regnskabsaflæggelse til at assistere Dem med udarbejdelsen og præsentationen af dette årsregnskab i overensstemmelse med årsregnskabslovens klasse A. Vi har overholdt relevante etiske krav i FSR – danske revisorer's Etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres 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, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Næstved, den 3. marts 2021

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.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 markedsforhold, 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 nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE

1. JANUAR – 31. DECEMBER 2020

Gewinn- und Verlustrechnung
1. Januar – 31. Dezember 2020

<u>Note/Erläuterung</u>	<u>2020</u> <u>kr./DKK</u>	<u>2019</u> <u>kr./DKK</u>
Nettoomsætning <i>Nettoumsatz</i>	4.429.824	4.384.110
Værdiregulering af ejendom <i>Wertregulierung, Investitionsimmobilie</i>	0	0
Andre driftsudgifter <i>Sonstige betriebliche Ausgaben</i>	÷1.528.960	÷1.976.570
BRUTTOFORTJENESTE <i>Betriebsergebnis</i>	----- 2.900.864	----- 2.407.540
Andre finansielle indtægter <i>Finanzielle Einnahmen</i>	165.332	601
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder <i>Finanzielle Ausgaben aus verbundenen Unternehmen</i>	÷1.768.681	÷1.383.906
Andre finansielle omkostninger <i>Finanzielle Ausgaben</i>	÷248.359	÷361.470
ÅRETS RESULTAT <i>Jahresergebnis</i>	----- 1.049.156	----- 662.765

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2020

AKTIVER

Bilanz zum 31. Dezember 2020

Aktiva

<u>Note/Erläuterung</u>	2020 <u>kr./DKK</u>	2019 <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 Vermögensgenstande	206.313	662.609
	-----	-----
Tilgodehavender hos tilknyttet virksomhed <i>Forderungen gegenüber einem verbundenen Unternehmen</i>	0	57.500
	-----	-----
Tilgodehavender i alt <i>Forderungen gesamt</i>	206.313	720.109
	-----	-----
Likvide midler <i>Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks</i>	1.433.414	357.144
	-----	-----
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT <i>Umlaufvermögen gesamt</i>	1.639.727	1.077.253
	-----	-----
AKTIVER I ALT <i>Aktiva gesamt</i>	58.139.727	57.577.253
	-----	-----

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2020

PASSIVER

Bilanz zum 31. Dezember 2020

Passiva

<u>Note/Erläuterung</u>	<u>2020</u> <u>kr./DKK</u>	<u>2019</u> <u>kr./DKK</u>
Kontant opkrævet stamkapital <i>Bareinlagen Stammkapital</i>	0	0
Overført resultat <i>Gewinn-/Verlustvortrag</i>	8.223.387	7.174.231
2 EGENKAPITAL I ALT <i>Eigenkapital gesamt</i>	8.223.387	7.174.231
3 Gæld til kreditinstitutter <i>Hypothekenschulden (Verbindlichkeiten)</i>	22.130.199	24.153.688
3 Gæld til tilknyttet virksomhed <i>Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen</i>	19.174.691	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt <i>Langfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten gesamt</i>	41.304.890	24.153.688
3 Kortfristet del af langfristet gæld <i>Kurzfristiger Teil der langfristigen Verbindlichkeiten</i>	1.934.218	1.951.188
Gæld til tilknyttet virksomhed <i>Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen</i>	4.926.943	22.179.562
Anden gæld <i>Sonstige Verbindlichkeiten</i>	1.750.289	2.118.584
Kortfristede gældsforpligtelser i alt <i>Kurzfristige Verbindlichkeiten gesamt</i>	8.611.450	26.249.334
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT <i>Verbindlichkeiten gesamt</i>	49.916.340	50.403.022
PASSIVER I ALT <i>Passiva gesamt</i>	58.139.727	57.577.253
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	÷2.599.428
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	7.174.231
Overført af årets resultat	1.049.156
Overført resultat 31. december	8.223.387
EGENKAPITAL 31. DECEMBER	8.223.387

NOTER

3. GÆLDSFORPLIGTELSER:

	1/1 2020 <u>Gæld i alt</u>	31/12 2020 <u>Gæld i alt</u>	Afdrag <u>næste år</u>	Restgæld <u>efter 5 år</u>
Aareal Bank	26.104.876	24.064.417	1.934.218	14.393.327
M og C Holding ApS	0	19.174.691	0	19.174.691
I ALT	----- 26.104.876	----- 43.239.108	----- 1.934.218	----- 33.568.018

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 2020 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 4.260 og en forventet udlejningsprocent på 100% og et afkastkrav på 7,87%. 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 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 kommer ny lejer ind pr. 1. januar 2021.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

John Tolstrup Jensen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-141125046510

IP: 213.173.xxx.xxx

2021-06-03 11:12:29Z

NEM ID 

Lars Engelsted Petersen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:20658231-RID:11361657

IP: 212.130.xxx.xxx

2021-06-03 12:37:43Z

NEM ID 

John Tolstrup Jensen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-141125046510

IP: 213.173.xxx.xxx

2021-06-03 13:10:31Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 6N4TU+SG7XS-8L7KH+ZVAW-1INTN+E5V17

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>