

K/S EURO EJENDOMME – BERLIN (TIERGARTEN)

CVR.nr. 29 20 91 54

c/o EE Asset Management ApS

Dampfærgevej 7, 1.

2100 København Ø

ÅRSRAPPORT 2018

(14. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 31. maj 2019

Anita Wang
dirigent

14400/v.1.06

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
Påtegninger:	
Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3-4
Ledelsesberetning:	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar – 31. december 2018:	
Anvendt regnskabspraksis	7-9
Resultatopgørelse	10
Balance	11-13
Noter	14-15

LEDELSESPÅTEGNING:

Komplementaren har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2018 for K/S Euro Ejendomme – Berlin (Tiergarten).

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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 14. februar 2019

Direktionen for EE Invest ApS – 31032006-4:

Anita Wang

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER:**Til kapitalejerne i K/S Euro Ejendomme – Berlin (Tiergarten):****Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for K/S Euro Ejendomme – Berlin (Tiergarten) for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2018, 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2018 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 14. februar 2019

ENGELSTED PETERSEN
Statsaut. revisionsanpartsselskab
CVR.nr. 20658231

Lars Engelsted Petersen
statsautoriseret revisor
mne 11683

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet:	K/S Euro Ejendomme – Berlin (Tiergarten) c/o EE Asset Management ApS Dampfærgevej 7, 1. 2100 København Ø CVR.nr. 29 20 91 54 Stiftet: 10. december 2005 Hjemsted: København Regnskabsår: 1/1-31/12
Hovedaktivitet:	At eje og udleje fast ejendom
Komplementar:	EE Invest ApS – 31032006-4 c/o EE Asset Management ApS Dampfærgevej 7, 1. 2100 København Ø
Komplementarselskabets direktion:	Anita Wang
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 var at eje andele i et tysk selskab, som ejer og udlejer en ejendom. Denne ejendom er solgt og afviklet i 2018.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for K/S Euro Ejendomme – Berlin (Tiergarten) er aflagt i overensstemmelse med årsregn-skabslovens 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.

Kommanditselskabet ejer 94,8% af andelene i et tysk transparent selskab; GBI Projektgesellschaft Objekt Berlin Beusselstrasse ApS & Co. KG. I lighed med tidligere år er det valgt at indregne indtægter og udgifter samt aktiver og passiver for dette selskab linie for linie i kommanditselskabets årsregnskab. Minoritetsinteressers andel af det akkumulerede resultat i det tyske kommanditselskab reguleret med andel i op- og nedskrivninger på ejendommen er ført som minoritetsinteresser under egenkapitalen.

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.

Andre driftsindtægter og -udgifter:

Andre driftsindtægter og -udgifter omfatter værdiregulering af virksomhedens investeringsejendom.

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, som i det konkrete tilfælde er fastsat som salgssummen i den indgåede salgsaftale med fradrag af skønnede handelsomkostninger. Investeringsejendommen er solgt i 2018.

Tilgodehavender:

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal 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 2018

Gewinn- und Verlustrechnung
1. Januar – 31. Dezember 2018

<u>Note/Erläuterung</u>	2018 <u>kr./DKK</u>	2017 <u>kr./DKK</u>
Nettoomsætning <i>Nettoumsatz</i>	9.510.382	17.763.123
Andre driftsudgifter <i>Sonstige betriebliche Ausgaben</i>	÷58.269.883	÷9.054.551
Avance ved salg af ejendom <i>Wertregulierung, Investitionsimmobilie</i>	53.867.350	82.000.000
BRUTTOFORTJENESTE <i>Betriebsergebnis</i>	----- 5.107.849	----- 90.708.572
Andre finansielle indtægter <i>Finanzielle Einnahmen</i>	22.612.417	8.134
Andre finansielle omkostninger <i>Finanzielle Ausgaben</i>	÷22.350.722	÷18.047.224
ÅRETS RESULTAT <i>Jahresergebnis</i>	----- 5.369.544	----- 72.669.482
Heraf minoritetsinteressers andel <i>Teil der Minoritätsbeteiligung</i>	279.216	4.621.574
	-----	-----

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018

AKTIVER

*Bilanz zum 31. Dezember 2018**Aktiva*

<u>Note/Erläuterung</u>	2018 <u>kr./DKK</u>	2017 <u>kr./DKK</u>
1 Investeringsejendom <i>Anlageimmobilie</i>	0	250.000.000
	-----	-----
Materielle anlægsaktiver i alt <i>Sachanlagevermögen gesamt</i>	0	250.000.000
	-----	-----
ANLÆGSAKTIVER I ALT <i>Anlagevermögen gesamt</i>	0	250.000.000
	-----	-----
Andre tilgodehavender <i>Umlaufvermögen und sonstige Vermögensgenstände</i>	15.551.073	802.604
	-----	-----
Likvide midler <i>Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks</i>	1.271.537	1.676.488
	-----	-----
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT <i>Umlaufvermögen gesamt</i>	16.822.610	2.479.092
	-----	-----
AKTIVER I ALT <i>Aktiva gesamt</i>	16.822.610	252.479.092
	-----	-----

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018

PASSIVER

*Bilanz zum 31. Dezember 2018**Passiva*

<u>Note/Erläuterung</u>	2018 <u>kr./DKK</u>	2017 <u>kr./DKK</u>
Kontant opkrævet stamkapital <i>Bareinlagen Stammkapital</i>	36.000.000	36.000.000
Overført resultat <i>Gewinn-/Verlustvortrag</i>	÷26.778.291	÷31.868.619
Minoritetsinteressers andel <i>Teil der Minoritätsbeteiligung</i>	7.491.680	7.212.464
	-----	-----
2 EGENKAPITAL I ALT <i>Eigenkapital gesamt</i>	16.713.389	11.343.845
	-----	-----
Gæld til kreditinstitutter <i>Hypothekenschulden (Verbindlichkeiten)</i>	0	93.042.767
Anden gæld <i>Sonstige langfristige Verbindlichkeiten</i>	0	60.000.000
	-----	-----
3 Langfristede gældsforpligtelser i alt <i>Langfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten gesamt</i>	0	153.042.767
	-----	-----

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018

PASSIVER

*Bilanz zum 31. Dezember 2018**Passiva*

<u>Note/Erläuterung</u>	2018 <u>kr./DKK</u>	2017 <u>kr./DKK</u>
3 Kortfristet del af langfristet gæld	0	4.801.961
<i>Kurzfristiger Teil der langfristigen Verbindlichkeiten</i>		
Kreditinstitutter	0	56.500.837
<i>Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</i>		
Mellemregning med komplementarselskab	0	83.553
<i>Verrechnungskonto Komplementärin</i>		
Anden gæld	109.221	26.706.129
<i>Sonstige Verbindlichkeiten</i>		
	-----	-----
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	109.221	88.092.480
<i>Kurzfristige Verbindlichkeiten gesamt</i>	-----	-----
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT	109.221	241.135.247
<i>Verbindlichkeiten gesamt</i>	-----	-----
PASSIVER I ALT	16.822.610	252.479.092
<i>Passiva gesamt</i>	-----	-----
4 Personalemkostninger mv. (<i>Personalaufwendungen und ähnliches</i>)		
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (<i>Verpfändungen und Sicherheitsleistungen</i>)		
6 Eventualforpligtelser (<i>Eventuelle Verbindlichkeiten</i>)		

NOTER

1. INVESTERINGSEJENDOM:

Kostpris, primo	200.556.497
Afgang i året	÷200.556.497

Kostpris 31. december	0

Samlede op-/nedskrivninger, primo	49.443.503
Afgang i året	÷49.443.503

Samlede op-/nedskrivninger 31. december	0

REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI 31. DECEMBER	0

2. EGENKAPITAL:

Stamkapital, 80 andele à kr. 600.000	48.000.000

Kontant opkrævet andel af stamkapital:	
Kontant opkrævet andel af stamkapital, primo	36.000.000

Kontant opkrævet andel af stamkapital 31. december	36.000.000

Overført resultat:	
Overført resultat, primo	÷31.868.619
Minoritetsinteressers andel	0
Overført af årets resultat ekskl. minoritetsinteressers andel	5.090.328

Overført resultat 31. december	÷26.778.291

Minoritetsinteressers andel	7.491.680

EGENKAPITAL 31. DECEMBER	16.713.389

NOTER

3. GÆLDSFORPLIGTELSER:

	1/1 2018 <u>Gæld i alt</u>	31/12 2018 <u>Gæld i alt</u>	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Postbank	97.844.728	0	0	0
Gældsbreve	60.000.000	0	0	0
	-----	-----	-----	-----
I ALT	157.844.728	0	0	0
	-----	-----	-----	-----

4. PERSONALEOMKOSTNINGER M.V.:

Selskabet har ikke haft nogen ansatte i regnskabsåret.

5. PANTSÆTNINGER OG SIKKERHEDSSTILLELSER:

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

6. EVENTUALFORPLIGTELSER:

Der påhviler ikke selskabet forpligtelser udover det i regnskabet anførte.