

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 2015

(11. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 25. maj 2016

Anita Wang
dirigent

14400/v.1.03

INDHOLDSFORTEGNELSE

| | <u>Side</u> |
|---|-------------|
| Påtegninger: | |
| Ledelsespåtegning | 2 |
| Den uafhængige revisors erklæringer | 3-4 |
| Ledelsesberetning: | |
| Selskabsoplysninger | 5 |
| Ledelsesberetning | 6 |
| Årsregnskab 1. januar – 31. december 2015: | |
| Anvendt regnskabspraksis | 7-8 |
| Resultatopgørelse | 9 |
| Balance | 10-11 |
| Noter | 12-14 |

LEDELSESPÅTEGNING:

Komplementaren har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 3. maj 2016

Direktionen for Komplementarselskabet EE – Berlin (Tiergarten) ApS:

John T. Jensen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER:**Til kommanditisterne i K/S Euro Ejendomme – Berlin (Tiergarten):****PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKAB:**

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Euro Ejendomme – Berlin (Tiergarten) for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar:

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vor revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede.

Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion:

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet:

Uden at modificere vor konklusion gør vi opmærksom på, at selskabets evne til at fortsætte driften afhænger af den fortsatte finansiering. Vi henviser til note 7 i regnskabet, hvoraf fremgår, at det er ledelsens vurdering, at selskabets finansiering fortsætter uforandret, hvorfor årsregnskabet i overensstemmelse hermed er udarbejdet under forudsætning af virksomhedens fortsatte drift.

UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN:

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vor opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Næstved, den 3. maj 2016

ENGELSTED PETERSEN

cvr.nr. 20 65 82 31

Lars Engelsted Petersen
statsautoriseret revisor

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:** Komplementarselskabet EE – Berlin (Tiergarten) ApS
c/o EE Asset Management ApS
Dampfærgevej 7, 1.
2100 København Ø
- Komplementarselskabets direktion:** John T. Jensen
- Revision:** Engelsted Petersen
Statsautoriserede revisorer
Farvergade 9 B
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

Hovedaktiviteter:

Selskabets primære aktivitet er at eje og udleje fast ejendom.

Usædvanlige forhold:

Selskabet har ikke været udsat for usædvanlige forhold, der har påvirket indregning og måling.

Usikkerhed ved indregning eller måling:

Ledelsen vurderer, at der ikke har været poster i årsregnskabet, der har været påvirket af væsentlig usikkerhed ved indregning og måling, udover værdiansættelsen af selskabets investeringsejendom. Der henvises til anvendt regnskabspraksis samt note herom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold:

Selskabets resultat og økonomiske udvikling har i 2015 været utilfredsstillende.

Der udestår en afklaring omkring selskabets gæld til Finansiell Stabilitet, som hævdes overdraget til Promotoria Holding. Den fortsatte finansiering er en forudsætning for selskabets fortsatte drift.

Selskabet har ikke afholdt udgifter til forskning og udvikling i regnskabsåret.

Selskabet har ikke filialer i udlandet.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning:

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Den fremtidige udvikling

Selskabet forventer et væsentligt dårligere resultat for 2016 i forhold til 2015, idet der skal udføres større vedligeholdelsesarbejder, herunder blandt andet omfattende sanering af betondæk og parkeringskælder.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for K/S Euro Ejendomme – Berlin (Tiergarten) er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder bortset fra resultatopgørelsen og balancens gældsforpligtelser, idet enkelte regnskabsposter og subtotaler i disse fraviger skemakravene. Fravigelserne har ikke betydning for størrelsen af årets resultat, selskabets balance eller egenkapital. Herudover 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

RESULTATOPGØRELSEN:

Nettoomsætning:

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

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 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. Eventuelle op- eller nedskrivninger føres i resultatopgørelsen under den ordinære drift.

Tilgodehavender:

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

Gældsforpligtelser:

Prioritetsgæld og bankgæld indregnes i balancen til kostprisen på optagelsestidspunktet. Efterfølgende måles disse forpligtelser til dagsværdi.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationseværdi.

RESULTATOPGØRELSE

1. JANUAR – 31. DECEMBER 2015

Gewinn- und Verlustrechnung

1. Januar – 31. Dezember 2015

| <u>Note/Erläuterung</u> | 2015 <u>kr./DKK</u> | 2014 <u>kr./DKK</u> |
|--|------------------------|------------------------|
| Lejeindtægter <i>Mieteinnahmen</i> | 17.774.249 | 17.729.233 |
| Driftsudgifter <i>Betriebsaufwendungen</i> | ÷4.357.391 | ÷1.270.884 |
| Administrationsomkostninger <i>Verwaltungsaufwendungen</i> | ÷3.438.698 | ÷3.976.676 |
| | ----- | ----- |
| BRUTTOFORTJENESTE <i>Betriebsergebnis</i> | 9.978.160 | 12.481.673 |
| Realiserede finansielle indtægter <i>Realiserte finansielle Einnahmen</i> | 16 | 36 |
| Realiserede finansielle udgifter <i>Realiserte finansielle Ausgaben</i> | ÷15.136.725 | ÷9.579.777 |
| | ----- | ----- |
| RESULTAT FØR UREALISEREDE POSTER <i>Ergebnis vor nicht realisierten Posten</i> | ÷5.158.549 | 2.901.932 |
| Urealiserede finansielle indtægter <i>Nicht realisierte finansielle Einnahmen</i> | 0 | 301.684 |
| Urealiserede finansielle udgifter <i>Nicht realisierte finansielle Ausgaben</i> | ÷410.012 | 0 |
| | ----- | ----- |
| ÅRETS RESULTAT <i>Jahresergebnis</i> | ÷5.568.561 | 3.203.616 |
| | ----- | ----- |

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015

AKTIVER

*Bilanz zum 31. Dezember 2015**Aktiva*

| <u>Note/Erläuterung</u> | 2015 <u>kr./DKK</u> | 2014 <u>kr./DKK</u> |
|--|------------------------|------------------------|
| 1 Ejendom <i>Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte & Bauten, einschliesslich Bauten auf fremden Grundstücken</i> | 174.000.000 | 174.000.000 |
| | ----- | ----- |
| Materielle anlægsaktiver i alt <i>Sachanlagevermögen gesamt</i> | 174.000.000 | 174.000.000 |
| | ----- | ----- |
| ANLÆGSAKTIVER I ALT <i>Anlagevermögen gesamt</i> | 174.000.000 | 174.000.000 |
| | ----- | ----- |
| Andre tilgodehavender <i>Umlaufvermögen und sonstige Vermögensgegenstände</i> | 63.369 | 2.469.158 |
| | ----- | ----- |
| Likvide midler <i>Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks</i> | 1.527.455 | 1.725.175 |
| | ----- | ----- |
| OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT <i>Umlaufvermögen gesamt</i> | 1.590.824 | 4.194.333 |
| | ----- | ----- |
| AKTIVER I ALT <i>Aktiva gesamt</i> | 175.590.824 | 178.194.333 |
| | ----- | ----- |

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015

PASSIVER

*Bilanz zum 31. Dezember 2015**Passiva*

| <u>Note/Erläuterung</u> | 2015 <u>kr./DKK</u> | 2014 <u>kr./DKK</u> |
|--|------------------------|------------------------|
| Kontant opkrævet stamkapital <i>Bareinlagen Stammkapital</i> | 36.000.000 | 36.000.000 |
| Overført resultat <i>Gewinn-/Verlustvortrag</i> | ÷88.813.520 | ÷83.244.959 |
| | ----- | ----- |
| 2 EGENKAPITAL I ALT <i>Eigenkapital gesamt</i> | ÷52.813.520 | ÷47.244.959 |
| | ----- | ----- |
| 3 Prioritetsgæld <i>Hypothekenschulden (Verbindlichkeiten)</i> | 127.311.612 | 130.702.753 |
| Anden langfristet gæld <i>Anderen langfristige schulden (Verbindlichkeiten)</i> | 60.000.000 | 60.000.000 |
| | ----- | ----- |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt <i>Langfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten gesamt</i> | 187.311.612 | 190.702.753 |
| | ----- | ----- |
| 3 Kortfristet del af langfristet gæld <i>Kurzfristiger Teil der langfristigen Verbindlichkeiten</i> | 4.634.213 | 4.016.090 |
| Bankgæld <i>Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</i> | 18.943.404 | 18.591.964 |
| Mellemregning med komplementarselskab <i>Verrechnungskonto Komplementärin</i> | 124.000 | 156.483 |
| Anden gæld <i>Sonstige Verbindlichkeiten</i> | 17.391.115 | 11.972.002 |
| | ----- | ----- |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt <i>Kurzfristige Verbindlichkeiten gesamt</i> | 41.092.732 | 34.736.539 |
| | ----- | ----- |
| GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT <i>Verbindlichkeiten gesamt</i> | 228.404.344 | 225.439.292 |
| | ----- | ----- |
| PASSIVER I ALT <i>Passiva gesamt</i> | 175.590.824 | 178.194.333 |
| | ----- | ----- |
| 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 | 200.556.497 |
| | ----- |
| Kostpris 31. december | 200.556.497 |
| | ----- |
| Samlede op-/nedskrivninger, primo | ÷26.556.497 |
| | ----- |
| Samlede op-/nedskrivninger 31. december | ÷26.556.497 |
| | ----- |
| REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI 31. DECEMBER | 174.000.000 |
| | ----- |

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 | ÷83.244.959 |
| Overført af årets resultat | ÷5.568.561 |
| | ----- |
| Overført resultat 31. december | ÷88.813.520 |
| | ----- |
| EGENKAPITAL 31. DECEMBER | ÷52.813.520 |
| | ----- |

NOTER

3. GÆLDSFORPLIGTELSER:

| | 1/1 2015 <u>Gæld i alt</u> | 31/12 2015 <u>Gæld i alt</u> | Afdrag <u>næste år</u> | Restgæld <u>efter 5 år</u> |
|--------------------------|-------------------------------|---------------------------------|---------------------------|-------------------------------|
| Postbank | 111.653.999 | 107.404.937 | 4.634.213 | 84.233.875 |
| Finansiell Stabilitet *) | 23.064.844 | 24.540.888 | 0 | 24.540.888 |
| | ----- | ----- | ----- | ----- |
| I ALT | 134.718.843 | 131.945.825 | 4.634.213 | 108.774.763 |
| | ----- | ----- | ----- | ----- |

*) Selskabets 2. prioritets finansiering hævdes overdraget fra Finansiell Stabilitet til Promontoria Holding. Der udestår stadig en afklaring omkring denne overdragelse.

4. PERSONALEOMKOSTNINGER M.V.:

Selskabet har ikke haft nogen ansatte i regnskabsåret. Der er ikke ydet honorar til bestyrelsen.

5. PANTSÆTNINGER OG SIKKERHEDSSTILLELSER:

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter og bank samt tilknyttede selskabers gæld til kreditinstitutter er der givet pant i grunde og bygninger.

Herudover har selskabet afgivet selvskyldnerkaution til sikkerhed for tilknyttede selskabers bankgæld.

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:

Investeringsejendomme er værdiansat til en skønnet markedsværdi. Da der er tale om et skøn, kan ejendommens handelsværdi afvige herfra.

Selskabets fortsatte drift er betinget af fortsat finansiering.