

**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 2017**

**(13. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 6. april 2018

---

Anita Wang  
dirigent

14400

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger:</b>	
Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3-4
<b>Ledelsesberetning:</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab 1. januar – 31. december 2017:</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7-9
Resultatopgørelse	10
Balance	11-13
Noter	14-16

**LEDELSESPÅTEGNING:**

Komplementaren har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 28. februar 2018

**Direktionen for Komplementarselskabet EE – Berlin (Tiergarten) ApS:**

---

Anita Wang

**DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER:****Til kapitalejerne i K/S Euro Ejendomme – Berlin (Tiergarten):****Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for K/S Euro Ejendomme – Berlin (Tiergarten) for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, og noter, 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**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. 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.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisorer etiske regler samt 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.

**Konklusion**

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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

**Fremhævelse af forhold i årsrapporten:**

Der er i 2018 indgivet konkursbegæring mod selskabet som følge af en tvist om adkomst til gældsbreve på i alt TDKK 60.000 og renter på TDKK 16.656 samt om hvorvidt disse er forfaldne til fuld indfrielse. Kravet er bestridt af selskabet.

Udfaldet af sagen kan have betydning for selskabets mulighed for at afslutte og afvikle salget af investeringsejendommen. Vi henviser til note 7 om væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurderinger for en nærmere beskrivelse af sagen samt til ledelsens årsberetning.

**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 væsentligt 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 28. februar 2018

**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:** Komplementarselskabet EE – Berlin (Tiergarten) ApS  
c/o EE Asset Management ApS  
Dampfærgevej 7, 1.  
2100 København Ø
- Komplementarselskabets direktion:** Anita Wang
- 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](http://www.euroejendomme.dk)  
E-mail: [info@euroejendomme.dk](mailto:info@euroejendomme.dk)

## LEDELSESBERETNING

**Virksomhedens væsentligste aktivitet:**

Virksomhedens væsentligste aktivitet er at eje andele i et tysk selskab, som ejer og udlejer en ejendom. Denne ejendom er solgt i 2017, men ejendomshandlen er endnu ikke afviklet. Dette skyldes, at der udestår en aflyningskvittering fra kurator i FIB III ApS for sletning af et pant i den tyske tingbog. Selskabet har tilbudt deponering af et kontant beløb svarende til pantets værdi. Kurator har hidtil ikke ønsket at tage imod den tilbudte deponering.

Kurator har sammen med Finansiell Stabilitet indgivet konkursbegæring mod selskabet vedr. gældsbreve på i alt TDKK 60.000 (hvoraf det ene af gældsbrevene på TDKK 40.000 er sikret ved det før nævnte pant i ejendommen) og renter TDKK 16.656.

Selskabet har bestridt kravet, og det er ledelsens vurdering at selskabet vil få medhold, og at selskabets årsregnskab derfor med rette er aflagt under forudsætning om fortsat drift.

## 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.

##### **Tilgodehavender:**

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

**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 2017

*Gewinn- und Verlustrechnung*
*1. Januar – 31. Dezember 2017*

<u>Note/Erläuterung</u>	2017 <u>kr./DKK</u>	2016 <u>kr./DKK</u>
Nettoomsætning <i>Nettoumsatz</i>	17.763.123	17.707.320
Andre driftsudgifter <i>Sonstige betriebliche Ausgaben</i>	÷9.054.551	÷2.402.599
Værdiregulering af ejendom <i>Wertregulierung, Investitionsimmobilie</i>	82.000.000	÷6.000.000
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> <i>Betriebsergebnis</i>	90.708.572	9.304.721
Andre finansielle indtægter <i>Finanzielle Einnahmen</i>	8.134	591.550
Andre finansielle omkostninger <i>Finanzielle Ausgaben</i>	÷18.047.224	÷18.408.388
<b>ÅRETS RESULTAT</b> <i>Jahresergebnis</i>	72.669.482	÷8.512.117
Heraf minoritetsinteressers andel <i>Teil der Minoritätsbeteiligung</i>	4.621.574	0

## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017

## AKTIVER

*Bilanz zum 31. Dezember 2017**Aktiva*

<u>Note/Erläuterung</u>	2017 <u>kr./DKK</u>	2016 <u>kr./DKK</u>
1 Investeringsejendom <i>Anlageimmobilie</i>	250.000.000	168.000.000
	-----	-----
Materielle anlægsaktiver i alt <i>Sachanlagevermögen gesamt</i>	250.000.000	168.000.000
	-----	-----
ANLÆGSAKTIVER I ALT <i>Anlagevermögen gesamt</i>	250.000.000	168.000.000
	-----	-----
Andre tilgodehavender <i>Umlaufvermögen und sonstige Vermögensgegenstände</i>	802.604	798
	-----	-----
Likvide midler <i>Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks</i>	1.676.488	1.346.426
	-----	-----
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT <i>Umlaufvermögen gesamt</i>	2.479.092	1.347.224
	-----	-----
AKTIVER I ALT <i>Aktiva gesamt</i>	252.479.092	169.347.224
	-----	-----

## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017

## PASSIVER

*Bilanz zum 31. Dezember 2017**Passiva*

<u>Note/Erläuterung</u>	<u>2017</u> <u>kr./DKK</u>	<u>2016</u> <u>kr./DKK</u>
Kontant opkrævet stamkapital <i>Bareinlagen Stammkapital</i>	36.000.000	36.000.000
Overført resultat <i>Gewinn-/Verlustvortrag</i>	÷31.868.619	÷97.325.637
Minoritetsinteressers andel <i>Teil der Minoritätsbeteiligung</i>	7.212.464	0
2 EGENKAPITAL I ALT <i>Eigenkapital gesamt</i>	----- 11.343.845 -----	----- ÷61.325.637 -----
Gæld til kreditinstitutter <i>Hypothekenskulden (Verbindlichkeiten)</i>	93.042.767	123.575.337
Anden gæld <i>Sonstige langfristige Verbindlichkeiten</i>	60.000.000	60.000.000
3 Langfristede gældsforpligtelser i alt <i>Langfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten gesamt</i>	----- 153.042.767 -----	----- 183.575.337 -----

## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017

## PASSIVER

*Bilanz zum 31. Dezember 2017**Passiva*

<u>Note/Erläuterung</u>	<u>2017</u> <u>kr./DKK</u>	<u>2016</u> <u>kr./DKK</u>
3 Kortfristet del af langfristet gæld <i>Kurzfristiger Teil der langfristigen Verbindlichkeiten</i>	4.801.961	4.795.188
Kreditinstitutter <i>Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</i>	56.500.837	20.550.925
Mellemregning med komplementarselskab <i>Verrechnungskonto Komplementärin</i>	83.553	115.730
Anden gæld <i>Sonstige Verbindlichkeiten</i>	26.706.129	21.635.681
	-----	-----
Kortfristede gældsforpligtelser i alt <i>Kurzfristige Verbindlichkeiten gesamt</i>	88.092.480	47.097.524
	-----	-----
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT <i>Verbindlichkeiten gesamt</i>	241.135.247	230.672.861
	-----	-----
PASSIVER I ALT <i>Passiva gesamt</i>	252.479.092	169.347.224
	-----	-----
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	÷32.556.497
Årets opskrivninger	82.000.000
	-----
Samlede op-/nedskrivninger 31. december	49.443.503
	-----
<b>REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI 31. DECEMBER</b>	<b>250.000.000</b>
	-----

## 2. EGENKAPITAL:

Stamkapital, 80 andele à kr. 600.000	48.000.000
	-----
<b>Kontant opkrævet andel af stamkapital:</b>	
Kontant opkrævet andel af stamkapital, primo	36.000.000
	-----
Kontant opkrævet andel af stamkapital 31. december	36.000.000
	-----
<b>Overført resultat:</b>	
Overført resultat, primo	÷97.325.637
Korrektion, for så vidt angår minoritetsinteressers andel i tidligere år	÷2.590.890
Overført af årets resultat ekskl. minoritetsinteressers andel	68.047.908
	-----
Overført resultat 31. december	÷31.868.619
	-----
Minoritetsinteressers andel	7.212.464
	-----
<b>EGENKAPITAL 31. DECEMBER</b>	<b>11.343.845</b>
	-----

## NOTER

## 3. GÆLDSFORPLIGTELSER:

	1/1 2017 <u>Gæld i alt</u>	31/12 2017 <u>Gæld i alt</u>	Afdrag <u>næste år</u>	Restgæld <u>efter 5 år</u>
Postbank	102.389.693	97.844.728	4.801.961	73.834.922
Promontoria Holding	25.980.832	0	0	0
Gældsbreve	60.000.000	60.000.000	0	60.000.000
	-----	-----	-----	-----
I ALT	188.370.525	157.844.728	4.801.961	133.834.922
	-----	-----	-----	-----

## 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 2017 TDKK 250.000.

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:

Finansiel Stabilitet har sammen med kurator i FIB III ApS i 2018 indleveret konkursbegæring mod selskabet. Baggrunden herfor er en tvist omkring adkomst til gældsbreve på i alt TDKK 60.000, som Finansiel Stabilitet påstår at være i besiddelse af, og som påstås at være forfaldne til fuld indfrielse. Det samlede krav andrager TDKK 76.656 inkl. renter m.v.

Selskabet bestrider kravet fra Finansiel Stabilitet og kurator blandt andet med den begrundelse, at gældsbrevene ikke er forfaldne, og at rentebetalingen ikke er misligholdt. Herudover er det selskabets opfattelse, at Finansiel Stabilitet i anden sammenhæng har oplyst at ville give saldokvittering for alle tilgodehavender mod selskaber i koncernen.

Det er ledelsens vurdering, at selskabet vil få medhold i sagen, men at der ikke forventes en endelig afklaring af sagen i 2018.

Udfaldet af sagen kan have betydning for selskabets mulighed for at afslutte og afvikle salget af investeringsejendommen.