

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 2019

(15. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 25. maj 2020

John T. Jensen
dirigent

14400/v.1.04

INDHOLDSFORTEGNELSE

| | <u>Side</u> |
|---|-------------|
| Påtegninger: | |
| Ledelsespåtegning | 2 |
| Den uafhængige revisors erklæringer | 3-4 |
| Ledelsesberetning: | |
| Selskabsoplysninger | 5 |
| Ledelsesberetning | 6 |
| Årsregnskab 1. januar – 31. december 2019: | |
| Anvendt regnskabspraksis | 7-8 |
| Resultatopgørelse | 9 |
| Balance | 10-11 |
| Noter | 12-13 |

LEDELSESPÅTEGNING:

Komplementaren har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2019.

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

Der træffes på generalforsamlingen beslutning om, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår og fremover ikke skal revideres. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 24. februar 2020

Direktionen for EE Invest ApS – 31032006-4:

John T. Jensen

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 2019, 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2019 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.

Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Uden at modificere vores konklusion gør vi opmærksom på, at der er betydelig usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften. Vi henviser til note 4 i regnskabet, hvor det fremgår at selskabet er part i to retssager. Såfremt selskabet – mod ledelsens forventninger ikke skulle få medhold, vil en honorering af sagsomkostninger fordrer at selskabet tilføres kapital.

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 24. februar 2020

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: | 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 var at eje andele i et tysk selskab, som ejede og udlejede en ejendom. Denne ejendom er solgt og afviklet i 2018, og der har herefter ikke været aktivitet i selskabet.

Væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold:

Selskabet er part i to retssager jf. note 4. Såfremt selskabet – mod ledelsens forventninger ikke skulle få medhold, vil en honorering af sagsomkostninger fordre at selskabet tilføres kapital.

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.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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:

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 2019

Gewinn- und Verlustrechnung
1. Januar – 31. Dezember 2019

| <u>Note/Erläuterung</u> | <u>2019</u> <u>kr./DKK</u> | <u>2018</u> <u>kr./DKK</u> |
|---|-------------------------------|-------------------------------|
| Nettoomsætning <i>Nettoumsatz</i> | 0 | 9.510.382 |
| Andre driftsudgifter <i>Sonstige betriebliche Ausgaben</i> | ÷638.860 | ÷58.269.883 |
| Avance ved salg af ejendom <i>Wertregulierung, Investitionsimmobilie</i> | 0 | 53.867.350 |
| BRUTTOFORTJENESTE <i>Betriebsergebnis</i> | ----- ÷638.860 | ----- 5.107.849 |
| Andre finansielle indtægter <i>Finanzielle Einnahmen</i> | 1.033 | 22.612.417 |
| Andre finansielle omkostninger <i>Finanzielle Ausgaben</i> | ÷1.590 | ÷22.350.722 |
| ÅRETS RESULTAT <i>Jahresergebnis</i> | ----- ÷639.417 ----- | ----- 5.369.544 ----- |

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2019

AKTIVER

*Bilanz zum 31. Dezember 2019**Aktiva*

| <u>Note/Erläuterung</u> | 2019 <u>kr./DKK</u> | 2018 <u>kr./DKK</u> |
|--|------------------------|------------------------|
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder <i>Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen</i> | 100.487 ----- | 0 ----- |
| Andre tilgodehavender <i>Umlaufvermögen und sonstige Vermögensgegenstände</i> | 67.071 ----- | 15.551.073 ----- |
| Likvide midler <i>Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks</i> | 664.403 ----- | 1.271.537 ----- |
| OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT <i>Umlaufvermögen gesamt</i> | 831.961 ----- | 16.822.610 ----- |
| AKTIVER I ALT <i>Aktiva gesamt</i> | 831.961 ----- | 16.822.610 ----- |

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2019

PASSIVER

*Bilanz zum 31. Dezember 2019**Passiva*

| <u>Note/Erläuterung</u> | 2019 <u>kr./DKK</u> | 2018 <u>kr./DKK</u> |
|--|---------------------------|------------------------------|
| Kontant opkrævet stamkapital <i>Bareinlagen Stammkapital</i> | 36.000.000 | 36.000.000 |
| Overført resultat <i>Gewinn-/Verlustvortrag</i> | ÷35.850.569 | ÷26.778.291 |
| Minoritetsinteressers andel <i>Teil der Minoritätsbeteiligung</i> | 0 | 7.491.680 |
| 1 EGENKAPITAL I ALT <i>Eigenkapital gesamt</i> | ----- 149.431 ----- | ----- 16.713.389 ----- |
| Anden gæld <i>Sonstige Verbindlichkeiten</i> | 682.530 | 109.221 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt <i>Kurzfristige Verbindlichkeiten gesamt</i> | ----- 682.530 ----- | ----- 109.221 ----- |
| GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT <i>Verbindlichkeiten gesamt</i> | ----- 682.530 ----- | ----- 109.221 ----- |
| PASSIVER I ALT <i>Passiva gesamt</i> | ----- 831.961 ----- | ----- 16.822.610 ----- |
| 2 Personalemkostninger mv. (<i>Personalaufwendungen und ähnliches</i>) | | |
| 3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (<i>Verpfändungen und Sicherheitsleistungen</i>) | | |
| 4 Eventualforpligtelser (<i>Eventuelle Verbindlichkeiten</i>) | | |
| 5 Usikkerhed om going concern | | |

NOTER

1. EGENKAPITAL:

| | |
|--|-------------|
| Stamkapital, 80 andele à kr. 450.000 | 36.000.000 |
| | ----- |
| 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 | ÷19.286.610 |
| GBI, udlodninger og overførsler. | ÷15.924.542 |
| Overført af årets resultat | ÷639.417 |
| | ----- |
| Overført resultat 31. december | ÷35.850.569 |
| | ----- |
| | |
| EGENKAPITAL 31. DECEMBER | 149.431 |
| | ----- |

NOTER

2. PERSONALEOMKOSTNINGER M.V.:

Selskabet har ikke haft nogen ansatte i regnskabsåret.

3. PANTSÆTNINGER OG SIKKERHEDSSTILLELSER:

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

4. EVENTUALFORPLIGTELSER:

Selskabet har anlagt sag mod Finansiell Stabilitet og opgjort et krav på TDKK 58.055. Selskabet har tabt sagen i byretten og er blevet dømt til at betale TDKK 1.150 i sagsomkostninger. Sagen er indbragt for landsretten.

Herudover har selskabet anlagt sag mod Promontoria Holding 111 B.V. og har opgjort et krav på TDKK 22.220. Selskabet har tabt sagen i byretten og er blevet dømt til at betale TDKK 850 i sagsomkostninger. Sagen er indbragt for landsretten.

Der påhviler herudover ikke selskabet forpligtelser udover det i regnskabet anførte.

5. USIKKERHED OM GOING CONCERN:

Som det fremgår af note 4 ovenfor er selskabet part i to retssager, som kan medføre en betydelig gevinst. Såfremt selskabet – mod ledelsens forventninger ikke skulle få medhold, vil en honorering af sagsomkostninger fordre at selskabet tilføres kapital.