

**K/S EURO EJENDOMME - BRAUNSCHEWIG**

**CVR.nr. 29 51 54 76**

**c/o EE Asset Management ApS**

**Lyngbyvej 20, 3.**

**2100 København Ø**

**ÅRSRAPPORT 2021**

**(16. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 30. maj 2022

---

John T. Jensen  
dirigent

14580/v.1.02

INDHOLDSFORTEGNELSE

|   | <u>Side</u> |
|---|-------------|
| <b>Påtegninger:</b>   |             |
| Ledelsespåtegning   | 2           |
| Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger | 3           |
| <b>Ledelsesberetning:</b>                                   |             |
| Selskabsoplysninger   | 4           |
| Ledelsesberetning   | 5           |
| <b>Årsregnskab 1. januar- 31. december 2021:</b>            |             |
| 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 2021 for K/S Euro Ejendomme – Braunschweig.

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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2021.

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

Jeg anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 18. februar 2022

**Direktionen for M og C Komplementar ApS:**

---

John T. Jensen

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

Vi har opstillet årsregnskabet for K/S Euro Ejendomme – Braunschweig for regnskabsåret 1. januar 2021 – 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter-

Vi har udført opgaven om i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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 18. februar 2022

**ENGELSTED PETERSEN**  
Statsaut. revisionsanpartsselskab  
CVR.nr. 20658231

Lars Engelsted Petersen  
statsautoriseret revisor  
mne 11683

SELSKABSOPLYSNINGER

|  |   |
|--|---|
| <b>Selskabet:</b>                        | K/S Euro Ejendomme - Braunschweig<br>c/o EE Asset Management ApS<br>Lyngbyvej 20, 3.<br>2100 København Ø<br><br>CVR.nr. 29 51 54 76<br>Stiftet: 20. april 2006<br>Hjemsted: København<br>Regnskabsår: 1/1-31/12 |
| <b>Hovedaktivitet:</b>                   | At eje og udleje fast ejendom   |
| <b>Komplementar:</b>                     | M og C Komplementar ApS<br>c/o EE Asset Management ApS<br>Lyngbyvej 20, 3.<br>2100 København Ø  |
| <b>Komplementarselskabets direktion:</b> | John T. Jensen  |
| <b>Revision:</b>                         | Engelsted Petersen<br>Statsautoriserede revisorer<br>Vestre Kaj 2, 1.<br>4700 Næstved   |
| <b>Selskabsadministrator:</b>            | EE Asset Management ApS<br>Tlf. 70 26 33 77<br>Hjemmeside: <a href="http://www.euroejendomme.dk">www.euroejendomme.dk</a><br>E-mail: <a href="mailto:info@euroejendomme.dk">info@euroejendomme.dk</a>           |

## LEDELSESBERETNING

**Virksomhedens væsentligste aktivitet:**

Virksomhedens væsentligste aktivitet er at eje og udleje fast ejendom.

Årsregnskabet for K/S Euro Ejendomme - Braunschweig 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.

**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 markedsforshold, herunder forventet inflation, tomgang, genudlejningsmuligheder, ejendommens beliggenhed m.v. Eventuelle op- eller nedskrivninger føres i resultatopgørelsen som en særskilt post.

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.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Periodeafgrænsningsposter:**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **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.

### **Afledte finansielle instrumenter:**

Afledte finansielle instrumenter i form af renteswap måles til dagsværdi. Dagsværdien indregnes under langfristede tilgodehavender, henholdsvis langfristet gæld.

Værdiregulering af finansielle instrumenter, som er indgået til effektiv sikring af fremtidige pengestrømme, føres via egenkapitalen. Værdiregulering af finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter indregnes i resultatopgørelsen.

**RESULTATOPGØRELSE**  
**1. JANUAR – 31. DECEMBER 2021**  
*Gewinn- und Verlustrechnung*  
*1. Januar – 31. Dezember 2021*

| <u>Note/Erläuterung</u>   | 2021<br><u>kr./DKK</u>      | 2020<br><u>kr./DKK</u>   |
|---|-----------------------------|--------------------------|
| Nettoomsætning<br><i>Nettoumsatz</i>  | 2.850.366                   | 2.851.439                |
| Andre eksterne omkostninger<br><i>Sonstige externe Kosten</i>   | ÷773.499                    | ÷1.309.403               |
| <b>BRUTTOFORTJENESTE</b><br><i>Betriebsergebnis</i>   | -----<br>2.076.867          | -----<br>1.542.036       |
| Andre finansielle indtægter<br><i>Finanzielle Einnahmen</i>   | 1.622.615                   | 125.872                  |
| Finansielle omkostninger, der hidrører fra<br>tilknyttede virksomheder<br><i>Finanzielle Ausgaben aus verbundenen Unternehmen</i> | ÷356.111                    | ÷431.478                 |
| Andre finansielle omkostninger<br><i>Finanzielle Ausgaben</i>   | ÷1.016.552                  | ÷1.163.663               |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b><br><i>Jahresergebnis</i>  | -----<br>2.326.819<br>----- | -----<br>72.767<br>----- |

## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2021

## AKTIVER

*Bilanz zum 31. Dezember 2021**Aktiva*

| <u>Note/Erläuterung</u>  | 2021<br><u>kr./DKK</u> | 2020<br><u>kr./DKK</u> |
|--|------------------------|------------------------|
| 1 Investeringsejendom<br><i>Anlageimmobilie</i>                                  | 37.500.000             | 37.500.000             |
|  | -----                  | -----                  |
| Materielle anlægsaktiver i alt<br><i>Sachanlagevermögen gesamt</i>               | 37.500.000             | 37.500.000             |
|  | -----                  | -----                  |
| ANLÆGSAKTIVER I ALT<br><i>Anlagevermögen gesamt</i>                              | 37.500.000             | 37.500.000             |
|  | -----                  | -----                  |
| Andre tilgodehavender<br><i>Umlaufvermögen und sonstige Vermögensgenstände</i>   | 191.126                | 180.911                |
|  | -----                  | -----                  |
| Tilgodehavender i alt<br><i>Forderungen gesamt</i>                               | 191.126                | 180.911                |
|  | -----                  | -----                  |
| Likvide midler<br><i>Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten und Checks</i> | 56.796                 | 58.025                 |
|  | -----                  | -----                  |
| OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT<br><i>Umlaufvermögen gesamt</i>                          | 247.922                | 238.936                |
|  | -----                  | -----                  |
| AKTIVER I ALT<br><i>Aktiva gesamt</i>  | 37.747.922             | 37.738.936             |
|  | -----                  | -----                  |

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2021

PASSIVER

*Bilanz zum 31. Dezember 2021*

*Passiva*

| <u>Note/Erläuterung</u>  | <u>2021</u><br><u>kr./DKK</u> | <u>2020</u><br><u>kr./DKK</u> |
|--|-------------------------------|-------------------------------|
| Kontant opkrævet stamkapital<br><i>Bareinlagen Stammkapital</i>  | 160.000                       | 160.000                       |
| Overført resultat<br><i>Gewinn-/Verlustvortrag</i>   | 7.702.131                     | 5.375.312                     |
| 2 EGENKAPITAL I ALT<br><i>Eigenkapital gesamt</i>  | 7.862.131                     | 5.535.312                     |
| 3 Gæld til kreditinstitutter<br><i>Hypothekenschulden (Verbindlichkeiten)</i>                                    | 16.850.840                    | 17.866.546                    |
| 3 Gæld til tilknyttet virksomhed<br><i>Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen</i>                   | 4.460.104                     | 4.285.979                     |
| Markedsværdi af renteswap<br><i>Markwert Zinsswap</i>  | 5.295.944                     | 6.911.761                     |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt<br><i>Langfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten gesamt</i> | 26.606.888                    | 29.064.286                    |
| 3 Gæld til kreditinstitutter<br><i>Hypothekenschulden (Verbindlichkeiten)</i>                                    | 1.011.275                     | 963.107                       |
| Gæld til tilknyttet virksomhed<br><i>Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen</i>                     | 1.860.878                     | 1.769.481                     |
| Anden gæld<br><i>Sonstige Verbindlichkeiten</i>  | 406.750                       | 406.750                       |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt<br><i>Kurzfristige Verbindlichkeiten gesamt</i>                            | 3.278.903                     | 3.139.338                     |
| GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT<br><i>Verbindlichkeiten gesamt</i>   | 29.885.791                    | 32.203.624                    |
| PASSIVER I ALT<br><i>Passiva gesamt</i>  | 37.747.922                    | 37.738.936                    |
| 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                           | 32.299.852        |
|   | -----             |
| Kostpris 31. december                     | 32.299.852        |
|   | -----             |
| Samlede op-/nedskrivninger, primo         | 5.200.148         |
| Årets op-/nedskrivning                    | 0                 |
|   | -----             |
| Samlede op-/nedskrivninger 31. december   | 5.200.148         |
|   | -----             |
| <b>REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI 31. DECEMBER</b> | <b>37.500.000</b> |
|   | -----             |

2. EGENKAPITAL:

|  |                  |
|--|------------------|
| Stamkapital, 80 andele à kr. 27.000                | 2.160.000        |
|  | -----            |
| <b>Kontant opkrævet andel af stamkapital:</b>      |                  |
| Kontant opkrævet andel af stamkapital, primo       | 160.000          |
| Indbetalt i årets løb                              | 0                |
|  | -----            |
| Kontant opkrævet andel af stamkapital 31. december | 160.000          |
|  | -----            |
| <b>Overført resultat:</b>                          |                  |
| Overført resultat, primo                           | 5.375.312        |
| Overført af årets resultat                         | 2.326.819        |
|  | -----            |
| Overført resultat 31. december                     | 7.702.131        |
|  | -----            |
| <b>EGENKAPITAL 31. DECEMBER</b>                    | <b>7.862.131</b> |
|  | -----            |

NOTER

3. GÆLDSFORPLIGTELSER:

|                    | <u>1/1 2021</u><br><u>gæld i alt</u> | <u>31/12 2021</u><br><u>gæld i alt</u> | <u>Afdrag,</u><br><u>næste år</u> | <u>Restgæld</u><br><u>efter 5 år</u> |
|--------------------|--------------------------------------|--|-----------------------------------|--------------------------------------|
| Nord/LB            | 18.829.653                           | 17.862.115                             | 1.011.275                         | 12.278.360                           |
| M og C Holding ApS | 4.285.979                            | 4.460.104                              | 0                                 | 4.460.104                            |
| I ALT              | 23.115.632                           | 22.322.219                             | 1.011.275                         | 16.738.464                           |

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 for et beløb på Euro 3.900.000. Den regnskabsmæssige værdi af grunde og bygninger udgør pr. 31. december 2021 kr. 37.500.000.

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 2.500 og en forventet udlejningsprocent på 100% og et afkastkrav på 6,67%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Ejendommen udlejes erhvervsmæssigt og er beliggende i Braunschweig.

Lejekontrakten er indgået på sædvanlige vilkår i henhold til tysk ret.

Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på hele ejendommen svarende til budgetterede lejeindtægter for det kommende år på TDKK 2.850.

# PENNEO

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

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

## John Tolstrup Jensen

Direktør

Serienummer: 42bfe1d0-3c0d-4147-a16b-801e233a5088

IP: 80.197.xxx.xxx

2022-06-20 11:13:02 UTC



## Lars Engelsted Petersen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:20658231-RID:11361657

IP: 212.130.xxx.xxx

2022-06-20 11:29:38 UTC



## John Tolstrup Jensen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-141125046510

IP: 80.197.xxx.xxx

2022-06-20 11:31:13 UTC



Penneo dokumentnøgle: SQQBD-078HJ-GQU2Q-EV4TP-LVIU7-32JLD

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>