

K/S EURO EJENDOMME - BRAUNSCHWEIG

Lyngbyvej 20, 3., 2100 København Ø
CVR-nr. 29 51 54 76

Årsrapport for 2022

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 28.06.23

Anita Wang
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 17

Selskabet

K/S EURO EJENDOMME - BRAUNSCHWEIG
c/o EE Asset Management ApS
Lyngbyvej 20, 3.
2100 København Ø
Telefon: 70 26 33 77
Hjemsted: København
CVR-nr.: 29 51 54 76
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion

M og C Komplementar ApS
Direktør John T. Jensen

Revisor

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Komplementar

M og C Komplementar ApS, c/o EE Asset Management ApS, Lyngbyvej 20, 3., 2100
København Ø

Administrator

EE Asset Management ApS, Tlf 70 26 33 77, Hjemmeside: www.euroejendomme.dk, E-mail:
info@euroejendomme.dk

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22 for K/S EURO EJENDOMME - BRAUNSCHWEIG.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og jeg erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.22 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København Ø, den 28. juni 2023

Direktionen

M og C Komplementar ApS
Direktør John T. Jensen

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i K/S EURO EJENDOMME - BRAUNSCHEWIG

Vi har opstillet årsregnskabet for K/S EURO EJENDOMME - BRAUNSCHEWIG for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse 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 revisorers 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 den daglige ledelses 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, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Næstved, den 28. juni 2023

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Rickard Halfdan Patel

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne33780

Lars Engelsted Petersen

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne11683

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i at eje og udleje fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.22 - 31.12.22 udviser et resultat på DKK 8.678.251 mod DKK 2.326.819 for tiden 01.01.21 - 31.12.21. Balancen viser en egenkapital på DKK 16.540.382.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Resultatopgørelse

Note	2022 DKK	2021 DKK
Bruttofortjeneste Bruttogewinn	2.305.164	2.076.867
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme Wertregulierung Investitionsimmobilie	3.619.671	0
Finansielle indtægter Finanzielle Einnahmen	4.189.583	1.622.615
1 Finansielle omkostninger Finanzielle Ausgaben	-1.436.167	-1.372.663
Årets resultat Jahresergebnis	8.678.251	2.326.819
 Forslag til resultatdisponering Vorgeschlagene Gewinnverteilung		
Overført resultat Gewinn-/Verlustvortrag	8.678.251	2.326.819
I alt Gesamt	8.678.251	2.326.819

	31.12.22	31.12.21
Note	DKK	DKK
AKTIVER		
Investeringsejendomme Anlageimmobilie	41.119.671	37.500.000
Materielle anlægsaktiver i alt Sachanlagevervøgen gesamt	41.119.671	37.500.000
Anlægsaktiver i alt Anlagevermøgen gesamt	41.119.671	37.500.000
Andre tilgodehavender Umlaufvermøgen og sonstige Vermøgenegenstände	155.698	191.126
Tilgodehavender i alt Forderungen gesamt	155.698	191.126
Likvide beholdninger Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten und Checks	153.781	56.796
Omsætningsaktiver i alt Umlaufvermøgen gesamt	309.479	247.922
Aktiver i alt Aktiva gesamt	41.429.150	37.747.922

	31.12.22	31.12.21
Note	DKK	DKK
PASSIVER		
Selskabskapital	160.000	160.000
Bareinlagen Stammkapital		
Overført resultat	16.380.382	7.702.131
Gewinn-/Verlustvortrag		
Egenkapital i alt	16.540.382	7.862.131
Eigenkapital gesamt		
2 Gæld til realkreditinstitutter	15.786.371	16.850.840
Hypothekenschulden (Verbindlichkeiten)		
2 Gæld til tilknyttede virksomheder	4.551.185	4.460.104
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		
2 Anden gæld	1.106.361	5.295.944
Sonstige Verbindlichkeiten		
Langfristede gældsforpligtelser i alt	21.443.917	26.606.888
Total long-term payables		
2 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.064.470	1.011.275
Hypothekenschulden (Verbindlichkeiten)		
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.954.449	1.860.878
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		
Anden gæld	425.932	406.750
Sonstige Verbindlichkeiten		
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	3.444.851	3.278.903
Kurzfristige Verbindlichkeiten gesamt		
Gældsforpligtelser i alt	24.888.768	29.885.791
Verbindlichkeiten gesamt		
Passiver i alt	41.429.150	37.747.922
Passiva gesamt		

- 3 Oplysninger om dagsværdi
- 4 Afledte finansielle instrumenter
- 5 Eventualforpligtelser
- 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat
Egenkapitalopgørelse for 01.01.21 - 31.12.21		
Saldo pr. 01.01.21	160.000	5.375.312
Forslag til resultatdisponering	0	2.326.819
Saldo pr. 31.12.21	160.000	7.702.131
Egenkapitalopgørelse for 01.01.22 - 31.12.22		
Saldo pr. 01.01.22	160.000	7.702.131
Forslag til resultatdisponering	0	8.678.251
Saldo pr. 31.12.22	160.000	16.380.382

Kommanditselskabets stamkapital udgør i alt t.DKK 2.160.

Selskabskapitalen er den kontant indbetalt stamkapital.

	2022 DKK	2021 DKK
1. Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger fra tilknyttede virksomheder	471.941	356.111
Renteomkostninger i øvrigt	962.449	1.016.552
Valutakursreguleringer	1.777	0
Øvrige finansielle omkostninger	964.226	1.016.552
I alt	1.436.167	1.372.663

2. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.22	Gæld i alt 31.12.21
Gæld til realkreditinstitutter	1.064.470	10.985.322	16.850.841	17.862.115
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	4.551.185	4.551.185	4.460.104
Anden gæld	0	0	1.106.361	5.295.944
I alt	1.064.470	15.536.507	22.508.387	27.618.163

3. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	Afledte finan- sielle instru- menter	I alt
Dagsværdi pr. 31.12.22	41.119.671	-1.106.361	40.013.310
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	3.619.671	4.189.583	7.809.254

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 udner 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 et normaliseret driftsresultat på TDKK 2.759 og en forventet udlejningsprocent på 100% og et afkastkrav på 6,71%. 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 3.160.

4. Afledte finansielle instrumenter

Selskabet har indgået en renteswap til sikring af de fremtidige rentebetalinger på et variabelt forrentet realkreditlån. Renteswappen har en hovedstol på t.DKK 16.850 og en løbetid på 12 år til udløb den 31.12.34. Renteswappen er indregnet til dagsværdi, som på balancedagen udgør t.DKK 1.106. Der er i regnskabsåret indregnet en urealiseret gevinst før skat på t.DKK 4.190 i resultatopgørelsen. Renteswappen er indgået med et tysk pengeinstitut som modpart.

5. Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser pr. 31.12.22.

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter samt tilknyttede selskabers gæld til kreditinstitutter er der givet pant i investeringsejendomme for et beløb på Euro 3.900.000, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 41.120

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

7. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående 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.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

VALUTA

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsrapport indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger. Anlægsaktiver og andre ikke monetære aktiver, der er erhvervet i fremmed valuta, omregnes til historiske valutakurser.

AFLEDTE FINANSIELLE INSTRUMENTER

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles de til dagsværdi og indregnes i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Selskabet anvender ikke reglerne for regnskabsmæssig sikring, hvormed ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter indregnes i resultatopgørelsen under andre finansielle poster.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

Af- og nedskrivninger

Investerings ejendomme afskrives ikke.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, valutakursgevinster og -tab ved transaktioner i fremmed valuta m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

Skat af årets resultat

Selskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt. Der indregnes derfor ikke skat i årsregnskabet, idet aktuel og udskudt skat påhviler kommanditisterne og komplementaren.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

Egenkapital

Selskabskapital omfatter den kontant indbetalte stamkapital og øvrige kontante indskud fra kommanditisterne.

Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.