

# **K/S EURO EJENDOMME - BRAUNSCHWEIG**

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

## **Årsrapport for 2023**

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 31.05.24

M og C Komplementar ApS  
Direktør 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 Anita Wang

---

**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](http://www.euroejendomme.dk), E-mail:  
[info@euroejendomme.dk](mailto:info@euroejendomme.dk)

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 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. 31.12.23 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København Ø, den 31. maj 2024

**Direktionen**

M og C Komplementar ApS  
Direktør Anita Wang

## 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 01.01.23 - 31.12.23 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 31. maj 2024

#### **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 01.01.23 - 31.12.23 udviser et resultat på DKK 492.524 mod DKK 8.678.251 for tiden 01.01.22 - 31.12.22. Balancen viser en egenkapital på DKK 16.978.701.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

### **Efterfølgende begivenheder**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

## Resultatopgørelse

Note	2023 DKK	2022 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b> <b>Bruttogewinn</b>	<b>2.329.849</b>	<b>2.305.164</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme Wertregulierung Investitionsimmobilie	90.683	3.619.671
Finansielle indtægter Finanzielle Einnahmen	14.237	4.189.583
1 Finansielle omkostninger Finanzielle Ausgaben	-1.942.245	-1.436.167
<b>Årets resultat</b> <b>Jahresergebnis</b>	<b>492.524</b>	<b>8.678.251</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b> <b>Vorgeschlagene Gewinnverteilung</b>		
Overført resultat Gewinn-/Verlustvortrag	492.524	8.678.251
<b>I alt</b> <b>Gesamt</b>	<b>492.524</b>	<b>8.678.251</b>

	31.12.23	31.12.22
Note	DKK	DKK
<b>AKTIVER</b>		
Investeringsejendomme Anlageimmobilie	41.210.354	41.119.671
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b> <b>Sachanlagevermögen gesamt</b>	<b>41.210.354</b>	<b>41.119.671</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b> <b>Anlagevermögen gesamt</b>	<b>41.210.354</b>	<b>41.119.671</b>
Andre tilgodehavender Umlaufvermögen og sonstige Vermögengegenstände	18.196	155.698
<b>Tilgodehavender i alt</b> <b>Forderungen gesamt</b>	<b>18.196</b>	<b>155.698</b>
<b>Likvide beholdninger</b> <b>Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten og Schecks</b>	<b>279.931</b>	<b>153.781</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b> <b>Umlaufvermögen gesamt</b>	<b>298.127</b>	<b>309.479</b>
<b>Aktiver i alt</b> <b>Aktiva gesamt</b>	<b>41.508.481</b>	<b>41.429.150</b>



	31.12.23 DKK	31.12.22 DKK
<b>PASSIVER</b>		
Note		
Selskabskapital Bareinlagen Stammkapital	160.000	160.000
Overført resultat Gewinn-/Verlustvortrag	16.818.701	16.380.383
<b>Egenkapital i alt</b> <b>Eigenkapital gesamt</b>	<b>16.978.701</b>	<b>16.540.383</b>
2 Gæld til realkreditinstitutter Hypothekenschulden (Verbindlichkeiten)	14.706.994	15.786.371
2 Gæld til tilknyttede virksomheder Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	4.551.654	4.551.185
2 Anden gæld Sonstige Verbindlichkeiten	1.579.507	1.106.361
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b> <b>Total long-term payables</b>	<b>20.838.155</b>	<b>21.443.917</b>
2 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser Hypothekenschulden (Verbindlichkeiten)	1.114.191	1.064.470
Gæld til tilknyttede virksomheder Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	2.127.375	1.954.449
Anden gæld Sonstige Verbindlichkeiten	450.059	425.931
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b> <b>Kurzfristige Verbindlichkeiten gesamt</b>	<b>3.691.625</b>	<b>3.444.850</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b> <b>Verbindlichkeiten gesamt</b>	<b>24.529.780</b>	<b>24.888.767</b>
<b>Passiver i alt</b> <b>Passiva gesamt</b>	<b>41.508.481</b>	<b>41.429.150</b>

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

**Egenkapitalopgørelse**

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.22 - 31.12.22			
Saldo pr. 01.01.22	160.000	7.702.132	7.862.132
Forslag til resultatdisponering	0	8.678.251	8.678.251
Saldo pr. 31.12.22	160.000	16.380.383	16.540.383
Egenkapitalopgørelse for 01.01.23 - 31.12.23			
Saldo pr. 01.01.23	160.000	16.380.383	16.540.383
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	-54.206	-54.206
Forslag til resultatdisponering	0	492.524	492.524
Saldo pr. 31.12.23	160.000	16.818.701	16.978.701

Kommanditselskabets stamkapital udgør i alt t.DKK 2.160.

Selskabskapitalen er den kontant indbetalt stamkapital.

	2023 DKK	2022 DKK
<b>1. Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger fra tilknyttede virksomheder	565.519	471.941
Øvrige finansielle omkostninger	1.376.726	964.226
I alt	1.942.245	1.436.167

**2. Langfristede gældsforpligtelser**

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.23	Gæld i alt 31.12.22
Gæld til realkreditinstitutter	1.114.191	9.648.473	15.821.185	16.850.841
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	4.551.654	4.551.185
Anden gæld	0	0	1.579.507	1.106.361
I alt	1.114.191	9.648.473	21.952.346	22.508.387

### 3. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	Afledte finan- sielle instru- menter
Dagsværdi pr. 31.12.23	41.210.354	-1.579.507
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	90.683	-470.706

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 t.DKK 2.767 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 t.DKK 3.170.

### 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 restløbetid på 11 år til udløb den 31.12.34. Renteswappen er indregnet til dagsværdi, som på balancedagen udgør t.DKK 1.580. Der er i regnskabsåret indregnet et urealiseret tab før skat på t.DKK 470 i resultatopgørelsen. Renteswappen er indgået med et tysk pengeinstitut som modpart.

## 5. Eventualforpligtelser

### *Andre eventualforpligtelser*

Selskabet har indgået administrationsaftaler med opsigelsesvarsler på 6 måneder og forpligtelser i opsigelsesperioden på t.DKK 170.

## 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 t.EUR 3.900, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 41.210

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

#### *Investerings ejendomme*

Investerings ejendomme 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. Investerings ejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investerings ejendomme 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 salgsmarkedsomkostninger 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 finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.