

**EE INVEST APS - BERLIN (TEMPELHOF)**

**CVR.nr. 29 51 86 10**

**c/o EE Asset Management ApS**

**Dampfærgevej 7, 1.**

**2100 København Ø**

**ÅRSRAPPORT 2015**

**(10. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 25. maj 2016

---

Anita Wang  
dirigent

14741/MJ

## INDHOLDSFORTEGNELSE

|   | <u>Side</u> |
|---|-------------|
| <b>Påtegninger:</b>                               |             |
| Ledelsespåtegning                                 | 2           |
| Den uafhængige revisors erklæringer               | 3-4         |
| <b>Ledelsesberetning:</b>                         |             |
| Selskabsoplysninger                               | 5           |
| Ledelsesberetning                                 | 6           |
| <b>Årsregnskab 1. januar – 31. december 2015:</b> |             |
| Anvendt regnskabspraksis                          | 7-9         |
| Resultatopgørelse                                 | 10          |
| Balance   | 11-12       |
| Noter   | 13-15       |

**LEDELSESPÅTEGNING:**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015 for EE Invest ApS – Berlin (Tempelhof).

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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 18. maj 2016

**Direktion:**

---

John T. Jensen

**DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER:****Til kapitalejerne i EE Invest ApS – Berlin (Tempelhof):****ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG AF ÅRSREGNSKABET:**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for EE Invest ApS – Berlin (Tempelhof) for regnskabsåret 2015. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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:**

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vor 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 vor konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vor 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.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

**Konklusion:**

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

**Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet:**

Uden at det har påvirket vor konklusion, gør vi opmærksom på, at selskabets fortsatte drift er betinget af, at koncernen fortsat kan opnå tilstrækkelig finansiering. Der er på nuværende tidspunkt ingen faste tilkendegivelser herom fra koncernens finansieringskilder.

**UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN:**

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vor opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Næstved, den 18. maj 2016

**ENGELSTED PETERSEN**  
cvr.nr. 20 65 82 31

Lars Engelsted Petersen  
statsautoriseret revisor

## SELSKABSOPLYSNINGER

|                        |   |
|------------------------|---|
| <b>Selskabet:</b>      | EE Invest ApS - Berlin (Tempelhof)<br>c/o EE Asset Management ApS<br>Dampfærgevej 7, 1.<br>2100 København Ø<br><br>CVR.nr. 29 51 86 10<br>Stiftet 31. marts 2006<br>Hjemsted: København<br>Regnskabsår: 1/1 – 31/12 |
| <b>Hovedaktivitet:</b> | At investere i fast ejendom og anden dermed<br>forbunden virksomhed   |
| <b>Direktion:</b>      | John T. Jensen  |
| <b>Revision:</b>       | Engelsted Petersen<br>Statsautoriserede revisorer<br>Farvergade 9 B<br>4700 Næstved   |

**Hovedaktiviteter:**

Selskabets primære aktivitet er at investere i fast ejendom og anden dermed forbunden virksomhed.

**Usædvanlige forhold:**

Selskabet har ikke været udsat for usædvanlige forhold, der har påvirket indregning og måling.

**Usikkerhed ved indregning eller måling:**

Ledelsen vurderer, at der ikke har været poster i årsregnskabet, der har været påvirket af væsentlig usikkerhed ved indregning og måling.

**Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold:**

Selskabets resultat og økonomiske udvikling har i 2015 været tilfredsstillende.

Selskabet har ikke afholdt udgifter til forskning og udvikling i regnskabsåret.

Selskabet har ikke filialer i udlandet.

**Begivenheder efter regnskabsårets afslutning:**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

**Den fremtidige udvikling:**

Selskabet forventer et positivt resultat for 2016.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for EE Invest ApS - Berlin (Tempelhof) er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder bortset fra resultatopgørelsen og balancens gældsforpligtelser, idet enkelte regnskabsposter og subtotaler i disse fraviger skemakravene. Fravigelserne har ikke betydning for størrelsen af årets resultat, selskabets balance eller egenkapital. Herudover 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:****Bruttofortjeneste:**

Selskabets ledelse har af konkurrencemæssige hensyn valgt at sammendrage posterne omsætning, vareforbrug og andre eksterne omkostninger.



**Finansielle poster:**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og –omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og –tab vedrørende værdipapirer samt gæld og transaktioner i fremmed valuta.

**Skat af årets resultat:**

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

## BALANCEN:

**Finansielle anlægsaktiver:**

Kapitalandele i tilknyttet virksomhed måles til indre værdi efter equity-metoden.

**Tilgodehavender:**

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

**Udbytte:**

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

**Skyldig skat og udskudt skat:**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, for eksempel vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Der afsættes ikke udskudt skat på immaterielle anlægsaktiver.

**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 proventuet 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 2015

| <u>Note</u>  | 2015<br><u>kr.</u> | 2014<br><u>kr.</u> |
|--|--------------------|--------------------|
| BRUTTORESULTAT   | ÷6.500             | ÷6.500             |
| 1 Personaleudgifter                                    | 0                  | 0                  |
|  | -----              | -----              |
| DRIFTSRESULTAT   | ÷6.500             | ÷6.500             |
| 2 Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder | 0                  | 0                  |
|  | -----              | -----              |
| ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT                             | ÷6.500             | ÷6.500             |
| 3 Skat af årets resultat                               | 0                  | 0                  |
|  | -----              | -----              |
| ÅRETS RESULTAT   | ÷6.500             | ÷6.500             |
|  | -----              | -----              |
| <b>Forslag til resultatdisponering:</b>                |                    |                    |
| Overført resultat                                      | ÷6.500             | ÷6.500             |
| Udbytte for regnskabsåret                              | 0                  | 0                  |
|  | -----              | -----              |
| Disponeret i alt                                       | ÷6.500             | ÷6.500             |
|  | -----              | -----              |

## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015

## AKTIVER

| <u>Note</u>                                | 2015<br><u>kr.</u> | 2014<br><u>kr.</u> |
|--|--------------------|--------------------|
| 2 Kapitalandele i associerede virksomheder | 0                  | 0                  |
|  | -----              | -----              |
| Finansielle anlægsaktiver i alt            | 0                  | 0                  |
|  | -----              | -----              |
| ANLÆGSAKTIVER I ALT                        | 0                  | 0                  |
|  | -----              | -----              |
| AKTIVER I ALT                              | 0                  | 0                  |
|  | -----              | -----              |

## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015

## PASSIVER

| <u>Note</u> |   | 2015<br><u>kr.</u> | 2014<br><u>kr.</u> |
|-------------|---|--------------------|--------------------|
|             | Selskabskapital                                 | 125.000            | 125.000            |
|             | Overført resultat                               | ÷1.432.446         | ÷1.425.946         |
|             | Foreslået udbytte for regnskabsåret             | 0                  | 0                  |
|             |   | -----              | -----              |
| 4           | EGENKAPITAL I ALT                               | ÷1.307.446         | ÷1.300.946         |
|             |   | -----              | -----              |
| 2           | Forpligtelse i associeret virksomhed            | 13.500             | 13.500             |
|             | Gæld til tilknyttede virksomheder               | 1.280.946          | 1.280.946          |
|             | Anden gæld                                      | 13.000             | 6.500              |
|             |   | -----              | -----              |
|             | Kortfristede gældsforpligtelser i alt           | 1.307.446          | 1.300.946          |
|             |   | -----              | -----              |
|             | GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT                         | 1.307.446          | 1.300.946          |
|             |   | -----              | -----              |
|             | PASSIVER I ALT                                  | 0                  | 0                  |
|             |   | -----              | -----              |
| 5           | Eventualposter m.v.                             |                    |                    |
| 6           | Væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurderinger |                    |                    |

|  | 2015<br><u>kr.</u>                 | 2014<br><u>kr.</u>                     |                  |  |
|--|------------------------------------|--|------------------|--|
| <b>1. PERSONALEUDGIFTER:</b>                                     |                                    |  |                  |  |
| Antal personer beskæftiget i gennemsnit                          | 0                                  | 0                                      |                  |  |
|  | -----                              | -----                                  |                  |  |
| Løn og gager   | 0                                  | 0                                      |                  |  |
|  | -----                              | -----                                  |                  |  |
| I ALT  | 0                                  | 0                                      |                  |  |
|  | -----                              | -----                                  |                  |  |
| <br><b>2. RESULTAT AF KAPITALANDELE I TILKNYTTET VIRKSOMHED:</b> |                                    |  |                  |  |
| Kostpris 1. januar   |                                    | 0                                      |                  |  |
|  |                                    | -----                                  |                  |  |
| Kostpris 31. december  |                                    | 0                                      |                  |  |
|  |                                    | -----                                  |                  |  |
| Værdiregulering 1. januar  |                                    | ÷13.500                                |                  |  |
|  |                                    | -----                                  |                  |  |
| Værdiregulering 31. december                                     |                                    | ÷13.500                                |                  |  |
|  |                                    | -----                                  |                  |  |
| <b>REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI 31. DECEMBER</b>                        |                                    | ÷13.500                                |                  |  |
|  |                                    | -----                                  |                  |  |
|  | <u>Selskabs-</u><br><u>kapital</u> | <u>Resultat for</u><br><u>perioden</u> | <u>Ejerandel</u> | <u>Regnskabs-</u><br><u>mæssig</u><br><u>værdi</u> |
| K/S Euro Ejendomme – Berlin Tempelhof                            | 0                                  | ÷1.322.094                             | 6,25%            | ÷13.500  |

|  | 2015<br><u>kr.</u> | 2014<br><u>kr.</u> |
|--|--------------------|--------------------|
| 3. SELSKABSSKAT:                               |                    |                    |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst | 0                  | 0                  |
|  | -----              | -----              |
| I ALT  | 0                  | 0                  |
|  | -----              | -----              |

|                     | <u>1/1 2015</u> | Forslag til<br>årets resul-<br>tatfordeling | <u>31/12 2015</u> |
|---------------------|-----------------|---|-------------------|
| 4. EGENKAPITAL:     |                 |   |                   |
| Selskabskapital     | 125.000         | 0   | 125.000           |
| Overført resultat   | ÷1.425.946      | ÷6.500                                      | ÷1.432.446        |
| Henlagt til udbytte | 0               | 0   | 0                 |
|                     | -----           | -----                                       | -----             |
| I ALT               | ÷1.300.946      | ÷6.500                                      | ÷1.307.446        |
|                     | -----           | -----                                       | -----             |

**Selskabskapital:**

*Anpartskapitalen er fordelt således:*

|                          |         |
|--------------------------|---------|
| 125 anparter a kr. 1.000 | 125.000 |
|                          | -----   |

5. EVENTUALPOSTER M.V.:

Selskabet indgår i en obligatorisk national sambeskatning og hæfter derfor solidarisk for tilknyttede virksomheders selskabsskat.

Selskabet har ikke forpligtelser udover det i årsregnskabet anførte.

## 6. 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:

Investeringsejendomme ejet af selskabets tilknyttede virksomhed er værdiansat til en skønnet markedsværdi. Da der er tale om et skøn, kan ejendommens handelsværdi og dermed værdien af kapitalandele i tilknyttet virksomhed afvige herfra.

Selskabets fortsatte drift er betinget af fortsat finansiering i den tilknyttede virksomhed fra selskabets finansieringskilde.