

**KOMPLEMENTARSELSKABET**  
**EE – BERLIN (TIERGARTEN) APS**

**CVR.nr. 29 82 61 29**  
**c/o EE Asset Management ApS**  
**Dampfærgevej 7, 1.**  
**2100 København Ø**

**ÅRSRAPPORT 2016**  
**(10. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 25. maj 2017

---

Anita Wang  
dirigent

14401/v.1.01

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger:</b>	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3-6
<b>Ledelsesberetning:</b>	
Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
<b>Årsregnskab 1. januar – 31. december 2016:</b>	
Anvendt regnskabspraksis	9-11
Resultatopgørelse	12
Balance	13-14
Noter	15-17

**LEDELSESPÅTEGNING:**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016 for Komplementarselskabet EE – Berlin (Tiergarten) ApS.

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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 21. februar 2017

**Direktion:**

---

John T. Jensen

**DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING:****Til kapitalejerne i Komplementarselskabet EE – Berlin (Tiergarten) ApS:****Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Komplementarselskabet EE – Berlin (Tiergarten) ApS for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

**Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer 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 revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

**Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift**

Vi gør opmærksom på, at selskabets evne til at fortsætte driften afhænger af den fortsatte finansiering i det kommanditselskab for hvilket selskabet er komplementar. Vi henviser til note 7 i regnskabet, hvoraf fremgår, at det er ledelsens vurdering, at kommanditselskabets finansiering fortsætter uforandret, hvorfor årsregnskabet i overensstemmelse hermed er udarbejdet under forudsætning af virksomhedens fortsatte drift. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

**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.

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 revisionen af årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og oprettholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### **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 revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen 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 21. februar 2017

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

Lars Engelsted Petersen  
statsautoriseret revisor

## SELSKABSOPLYSNINGER

- Selskabet:** Komplementarselskabet EE – Berlin (Tiergarten) ApS  
c/o EE Asset Management ApS  
Dampfærgevej 7, 1.  
2100 København Ø
- CVR.nr. 29 82 61 29  
Stiftet 13. december 2006  
Hjemsted: København  
Regnskabsår: 1/1–31/12
- Hovedaktivitet:** At være komplementar i K/S Euro Ejendomme –  
Berlin (Tiergarten)
- Selskabsadministrator:** EE Asset Management ApS  
Tlf. 70 26 33 77  
Fax 70 26 33 76  
Hjemmeside: [www.euroejendomme.dk](http://www.euroejendomme.dk)  
E-mail: [info@euroejendomme.dk](mailto:info@euroejendomme.dk)
- Direktion:** John T. Jensen
- Revision:** Engelsted Petersen  
Statsautoriserede revisorer  
Farvergade 9 B  
4700 Næstved



## LEDELSESBERETNING

**Hovedaktiviteter:**

Selskabets primære aktivitet er at være komplementar i K/S Euro Ejendomme – Berlin (Tiergarten).

**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 2016 ikke været tilfredsstillende.

I kommanditselskabet, for hvilket selskabet er komplementar, udestår der en afklaring omkring kommanditselskabets gæld til Finansiell Stabilitet, som hævdes overdraget til Promontoria Holding. Den fortsatte finansiering er en forudsætning for kommanditselskabets fortsatte drift.

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 uændret resultat for 2017 i forhold til 2016.

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

Årsregnskabet for 2016 for Komplementarselskabet EE – Berlin (Tiergarten) ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder. Der er 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.

Den anvendte regnskabspraksis er således:

**RESULTATOPGØRELSE:****Nettoomsætning:**

Nettoomsætning omfatter administrationsindtægter, der indregnes i takt med, at de indtjenes.

**Andre eksterne omkostninger:**

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration, revision og rådgivning m.m.

**Finansielle poster:**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og –omkostninger.

**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:****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%.

**Gældsforpligtelser:**

Anden gæld er målt til nettorealiseringsværdi.

**RESULTATOPGØRELSE**  
**1. JANUAR – 31. DECEMBER 2016**  
*Gewinn- und Verlustrechnung*  
*1. Januar – 31. Dezember 2016*

<u>Note/Erläuterung</u>	<u>2016</u> <u>kr./DKK</u>	<u>2015</u> <u>kr./DKK</u>
Administrationsindtægter <i>Verwaltungseinnahmen</i>	0	0
1 Administrationsomkostninger <i>Verwaltungsaufwendungen</i>	+1.771	+1.803
	-----	-----
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> <i>Ergebnis vor Steuern</i>	+1.771	+1.803
2 Skat af ordinært resultat <i>Steuern auf Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</i>	÷1.771	÷1.803
	-----	-----
<b>ÅRETS RESULTAT</b> <i>Jahresergebnis</i>	0	0
	-----	-----

## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016

## AKTIVER

*Bilanz zum 31. Dezember 2016**Aktiva*

<u>Note/Erläuterung</u>	2016 <u>kr./DKK</u>	2015 <u>kr./DKK</u>
Andre tilgodehavender <i>Umlaufvermögen und sonstige Vermögensgegenstände</i>	3.000	3.000
	-----	-----
Tilgodehavende i alt <i>Forderungen gesamt</i>	3.000	3.000
	-----	-----
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b> <i>Umlaufvermögen gesamt</i>	3.000	3.000
	-----	-----
<b>AKTIVER I ALT</b> <i>Aktiva gesamt</i>	3.000	3.000
	-----	-----

## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016

## PASSIVER

*Bilanz zum 31. Dezember 2016**Passiva*

<u>Note/Erläuterung</u>	2016 <u>kr./DKK</u>	2015 <u>kr./DKK</u>
Selskabskapital	160.000	160.000
<i>Gezeichnetes Kapital</i>		
Overført resultat	÷259.743	÷259.743
<i>Gewinn-/Verlustvortrag</i>		
	-----	-----
3 EGENKAPITAL I ALT	÷99.743	÷99.743
<i>Eigenkapital gesamt</i>	-----	-----
Skyldig selskabsskat	0	0
<i>Verbindlichkeiten aus Steuern vom Einkommen und Ertrag</i>		
4 Anden gæld	102.743	102.743
<i>Sonstige Verbindlichkeiten</i>		
	-----	-----
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	102.743	102.743
<i>Kurzfristige Verbindlichkeiten gesamt</i>	-----	-----
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT	102.743	102.743
<i>Verbindlichkeiten gesamt</i>	-----	-----
PASSIVER I ALT	3.000	3.000
<i>Passiva gesamt</i>	-----	-----
5 Personalemkostninger mv. <i>Personalaufwendungen und ähnliches</i>		
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser <i>Verpfändungen und Sicherheitsleistungen</i>		
7 Eventualforpligtelser <i>Eventuelle Verbindlichkeiten</i>		
8 Væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurderinger ( <i>Wesentliche bilanzielle Schätzungen und Bewertungen</i> )		

## NOTER

	2016 <u>kr.</u>	2015 <u>kr.</u>
<b>1. ADMINISTRATIONSOMKOSTNINGER:</b>		
Selskabsadministration	0	24.000
Revisor	6.500	6.500
Gebyrer m.v.	0	180
Hensættelse til tab på tilgodehavende hos kommanditselskab	+8.271	+32.483
	-----	-----
I ALT	+1.771	+1.803
	-----	-----
<b>2. SKAT AF ÅRETS RESULTAT:</b>		
Skat af årets resultat		0
Regulering af skat, tidligere år		1.771
		-----
I alt		1.771
		-----
<b>Den skattepligtige indkomst kan opgøres til:</b>		
Resultat før skat i henhold til resultatopgørelsen		0
		-----
Skattepligtig indkomst		0
		-----
Der er ikke betalt skat i regnskabsåret.		



## NOTER

## 3. EGENKAPITAL:

Anpartskapitalen er fordelt på 80 anparter à kr. 2.000.

Indskudskapital 1. januar	160.000	
	-----	
Indskudskapital 31. december	160.000	
	-----	
Overført resultat 1. januar	÷259.743	
Overført ifølge resultatfordeling	0	
	-----	
Overført resultat 31. december	÷259.743	
	-----	
<b>EGENKAPITAL 31. DECEMBER</b>	<b>÷99.743</b>	
	-----	

## 4. ANDEN GÆLD:

	2016	2015
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Skyldig, revisor	5.000	5.000
Skyldig, EE Invest ApS - 31032006 - 4	97.743	97.743
	-----	-----
<b>I ALT</b>	<b>102.743</b>	<b>102.743</b>
	-----	-----

## 5. PERSONALEOMKOSTNINGER M.V.:

Selskabet har ikke haft nogen ansatte i regnskabsåret.  
 Der er ikke ydet honorar til bestyrelsen.

## NOTER

## 6. PANTSÆTNINGER OG SIKKERHEDSSTILLELSER:

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution til sikkerhed for tilknyttede selskabers bankgæld.

## 7. EVENTUALFORPLIGTELSER:

Selskabet er komplementar i K/S Euro Ejendomme – Berlin (Tiergarten).

Som komplementar hæfter selskabet for kommanditselskabets forpligtelser.

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

## 8. 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:

Selskabets fortsatte drift er betinget af kommanditselskabets fortsatte finansiering.