

## **EE Asset Management ApS**

Dampfærgevej 7, 1.

2100 København Ø

CVR-nr. 30517547

## **Årsrapport for 2018**

11. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 31. maj 2019

---

Anita Wang  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer om udvidet gennemgang	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 for EE Asset Management ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 15. maj 2019

### **Direktion**

Anita Wang  
Direktør

**Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang****Til kapitalejerne i EE Asset Management ApS****Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for EE Asset Management ApS for regnskabsåret 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

**Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) 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 bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

**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 for 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores 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 uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang**

### **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 udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentlig inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang 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 15. maj 2019

**ENGELSTED PETERSEN**  
statsaut. revisionsanpartsselskab  
CVR-nr. 20658231

Lars Engelsted Petersen  
Statsautoriseret revisor  
mne11683

**Virksomhedsoplysninger**

<b>Virksomheden</b>	EE Asset Management ApS Dampfærgevej 7, 1. 2100 København Ø
CVR-nr.	30517547
Stiftelsesdato	12. december 2007
Hjemsted	København
Regnskabsår	1. januar 2018 - 31. december 2018
<b>Direktion</b>	Anita Wang, Direktør
<b>Revisor</b>	ENGELSTED PETERSEN statsaut. revisionsanpartsselskab Vestre Kaj 2, 1. 4700 Næstved CVR-nr.: 20658231

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktivitet er at administrere investeringsobjekter.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Generelt**

Årsrapporten for EE Asset Management ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B. Der er foretaget tilvalg af enkelte elementer fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### **Rapporteringsvaluta**

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### **Generelt**

#### **Generelt om indregning og måling**

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

### **Resultatopgørelsen**

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, andre driftsindtægter samt andre eksterne omkostninger.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Nettoomsætning**

Indtægter indregnes som omsætning efter faktureringsprincippet.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

### **Indtægter fra kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder**

Indtægter fra kapitalandele omfatter den forholdsmæssige andel af resultatet efter skat samt eventuel regulering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån.

Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

### **Skat af årets resultat**

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

### **Balancen**

#### **Tilgodehavender**

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

#### **Periodeafgrænsningsposter, aktiver**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### **Likvider**

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Egenkapital**

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

### **Udbytte**

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

### **Hensatte forpligtelser**

#### **Udskudt skat**

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

Udskudt skatteaktiver 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.

### **Aktuelle skatteforpligtelser**

#### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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 proventet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

#### **Anden gæld**

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

### **Eventualaktiver og -forpligtelser**

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

**Resultatopgørelse**

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>2.507.894</b>	<b>-3.948.517</b>
Personaleomkostninger	1	-1.920.773	-3.039.004
<b>Driftsresultat</b>		<b>587.121</b>	<b>-6.987.521</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder		-58.518	9.131.330
Finansielle indtægter		54.874	1.147.106
Andre finansielle omkostninger		-239.217	-655.903
<b>Resultat før skat</b>		<b>344.260</b>	<b>2.635.012</b>
Skat af årets resultat		94.178	-42.912
<b>Årets resultat</b>		<b>250.082</b>	<b>2.677.924</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		54.000	52.900
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		208.269	0
Overført resultat		-12.187	2.625.024
<b>Resultatdisponering</b>		<b>250.082</b>	<b>2.677.924</b>

**Balance 31. december 2018**

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>AKTIVER</b>			
Kapitalandele i associerede virksomheder	2, 3	254.269	1.172.244
Depositum	4	92.850	146.850
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>347.119</b>	<b>1.319.094</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>347.119</b>	<b>1.319.094</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		456.677	780.324
Udsudte skatteaktiver		375.953	470.131
Andre tilgodehavender		17.509.802	4.461.278
Periodeafgrænsningsposter		20.149	5.899
Gældsbreve		450.000	504.000
<b>Tilgodehavender</b>		<b>18.812.581</b>	<b>6.221.632</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>3.504.528</b>	<b>7.635.616</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>22.317.109</b>	<b>13.857.248</b>
<b>Aktiver</b>		<b>22.664.228</b>	<b>15.176.342</b>

**Balance 31. december 2018**

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>PASSIVER</b>			
Virksomhedskapital		160.000	160.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		208.269	0
Overført resultat		4.710.094	4.722.281
Udbytte for regnskabsåret		54.000	52.900
<b>Egenkapital</b>		<b>5.132.363</b>	<b>4.935.181</b>
Gæld til banker		11.318	1.995
Leverandører af varer og tjenesteydelser		13.389	59.342
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	421.886
Selskabsskat		1.369.481	1.369.481
Anden gæld		16.137.677	8.068.568
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		0	319.889
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>17.531.865</b>	<b>10.241.161</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>17.531.865</b>	<b>10.241.161</b>
<b>Passiver</b>		<b>22.664.228</b>	<b>15.176.342</b>
Eventualforpligtelser	5		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	6		

**Egenkapitalopgørelsen**

	<b>Virksomheds kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Udbytte for regnskabs- året</b>	<b>Reserve for netto opskrivning efter indre værdi metode</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. januar 2018	160.000	4.722.281	52.900	0	4.935.181
Betalt udbytte	0	0	-52.900	0	-52.900
Årets resultat	0	-12.187	54.000	208.269	250.082
<b>Egenkapital 31. december 2018</b>	<b>160.000</b>	<b>4.710.094</b>	<b>54.000</b>	<b>208.269</b>	<b>5.132.363</b>

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste fem år.

**Noter**

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	1.836.776	2.317.401
Andre omkostninger til social sikring	20.567	12.280
Andre personaleomkostninger	63.430	709.323
	<b>1.920.773</b>	<b>3.039.004</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede	<u>5</u>	<u>5</u>

**2. Oplysninger om kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder**

*Associerede virksomheder*

Navn	Hjemsted	Ejerandel i %	Egenkapital	Resultat
K/S Euro Ejendomme - Nürnberg II	København	28,75	729.383	-287.567
Kompl. EE - Nürnberg II ApS	København	28,75	155.029	160.029
			<b>884.412</b>	<b>-127.538</b>

**3. Kapitalandele i associerede virksomheder**

Kostpris primo	46.000	46.000
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>46.000</b>	<b>46.000</b>
Opskrivninger primo	1.126.244	-8.005.086
Regulering til indre værdi primo	-3.293	0
Årets resultat	-58.518	9.131.330
Årets hævninger	-856.164	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>208.269</b>	<b>1.126.244</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>254.269</b>	<b>1.172.244</b>

**4. Depositum**

Kostpris primo	146.850	146.850
Afgang i årets løb	-54.000	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>92.850</b>	<b>146.850</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>92.850</b>	<b>146.850</b>

## Noter

### **5. Eventualforpligtelser**

Selskabet har en hæftelse på tkr. 11.788 vedrørende associerede virksomheder.

Selskabet har stillet værdi af gældsbrev til sikkerhed for lån fra tredjemand.

Herudover har selskabet ikke forpligtelser udover det i årsrapporten anførte.

### **6. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Der er ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.