

## **EE Asset Management ApS**

Dampfærgevej 7, 1.

2100 København Ø

CVR-nr. 30517547

## **Årsrapport for 2019**

12. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 25. maj 2020

---

Anita Wang  
Dirigent

**Indholdsfortegnelse**

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer om udvidet gennemgang	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Egenkapitalopgørelse	15
Noter	16

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 31. marts 2020

### **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 2019, 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2019 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 31. marts 2020

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

Lars Engelsted Petersen  
Statsautoriseret revisor  
mne11683

**Virksomhedsoplysninger****Virksomheden**

E-mail

CVR-nr.

Stiftelsesdato

Hjemsted

Regnskabsår

EE Asset Management ApS

Dampfærgevej 7, 1.

2100 København Ø

kathrin@euroejendomme.dk

30517547

12. december 2007

København

1. januar 2019 - 31. december 2019

**Direktion**

Anita Wang, Direktør

**Revisor**

Telefon

E-mail

Hjemmeside

CVR-nr.

ENGELSTED PETERSEN

statsaut. revisionsanpartsselskab

Vestre Kaj 2, 1.

4700 Næstved

70217400

engelstedpetersen@engelstedpetersen.dk

www.engelstedpetersen.dk

20658231

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktivitet er at administrere investeringsobjekter.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for EE Asset Management ApS for 2019 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**

### **Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder**

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabet andel af den negative indre værdi i det omfang, det vurderes uerholdeligt.

Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den tilknyttede og associerede virksomheds underbalance.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder vises som reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i egenkapitalen i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

### **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.

### **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.

### **Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode**

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

### **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.

**Anvendt regnskabspraksis**

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.

**Aktuelle skatteforpligtelser**

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

**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	2019 kr.	2018 kr.
<b>Bruttotab</b>		<b>-1.591.071</b>	<b>2.507.894</b>
Personaleomkostninger	1	-1.962.017	-1.920.773
<b>Driftsresultat</b>		<b>-3.553.088</b>	<b>587.121</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder		-112.410	-58.518
Finansielle indtægter		128.442	54.874
Andre finansielle omkostninger		-11.868	-239.217
<b>Resultat før skat</b>		<b>-3.548.924</b>	<b>344.260</b>
Skat af årets resultat		375.953	94.178
<b>Årets resultat</b>		<b>-3.924.877</b>	<b>250.082</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		55.300	54.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		-208.269	208.269
Overført resultat		-3.771.908	-12.187
<b>Resultatdisponering</b>		<b>-3.924.877</b>	<b>250.082</b>

**Balance 31. december 2019**

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>AKTIVER</b>			
Kapitalandele i associerede virksomheder	2, 3	35.695	254.269
Depositum	4	92.850	92.850
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>128.545</b>	<b>347.119</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>128.545</b>	<b>347.119</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		2.986.765	456.677
Udsudte skatteaktiver		0	375.953
Andre tilgodehavender		17.735.087	17.509.281
Periodeafgrænsningsposter		20.240	20.149
Gældsbreve		0	450.000
<b>Tilgodehavender</b>		<b>20.742.092</b>	<b>18.812.060</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>2.306.391</b>	<b>3.504.528</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>23.048.483</b>	<b>22.316.588</b>
<b>Aktiver</b>		<b>23.177.028</b>	<b>22.663.707</b>

**Balance 31. december 2019**

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>PASSIVER</b>			
Virksomhedskapital		160.000	160.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	208.269
Overført resultat		938.186	4.710.094
Udbytte for regnskabsåret		55.300	54.000
<b>Egenkapital</b>		<b>1.153.486</b>	<b>5.132.363</b>
Gæld til banker		50.954	11.318
Leverandører af varer og tjenesteydelser		105.926	13.389
Selskabsskat		0	1.369.481
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		21.210.015	16.137.156
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		656.647	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>22.023.542</b>	<b>17.531.344</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>22.023.542</b>	<b>17.531.344</b>
<b>Passiver</b>		<b>23.177.028</b>	<b>22.663.707</b>
Eventualforpligtelser	5		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	6		

**Egenkapitalopgørelsen**

	Virksomheds kapital	Overført resultat	Udbytte for regnskabs- året	Reserve for netto opskrivning efter indre værdi metode	I alt
Egenkapital 1. januar 2019	160.000	4.710.094	54.000	208.269	5.132.363
Betalt udbytte	0	0	-54.000	0	-54.000
Årets resultat	0	-3.771.908	55.300	-208.269	-3.924.877
<b>Egenkapital 31. december 2019</b>	<b>160.000</b>	<b>938.186</b>	<b>55.300</b>	<b>0</b>	<b>1.153.486</b>

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste fem år.

**Noter**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	1.699.108	1.836.776
Pensioner	184.081	0
Andre omkostninger til social sikring	22.705	20.567
Andre personaleomkostninger	56.123	63.430
	<b>1.962.017</b>	<b>1.920.773</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede	<u>3</u>	<u>5</u>
<b>2. Oplysninger om kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder</b>		
<i>Associerede virksomheder</i>		
	<b>Ejerandel</b>	
<b>Navn</b>	<b>i %</b>	
<b>Hjemsted</b>		
Kompl. EE - Nürnberg II ApS	28,75	
		<b>Egenkapital</b>
		<b>Resultat</b>
		124.154
		-30.875
		<b>124.154</b>
		<b>-30.875</b>
<b>3. Kapitalandele i associerede virksomheder</b>		
Kostpris primo	46.000	46.000
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>46.000</b>	<b>46.000</b>
Opskrivninger primo	208.269	1.126.244
Regulering til indre værdi primo	0	-3.293
Udlodning	-106.164	0
Årets resultat	-8.876	-58.518
Nedskrivning	-103.534	0
Årets hævninger	0	-856.164
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>-10.305</b>	<b>208.269</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>35.695</b>	<b>254.269</b>
<b>4. Andre værdipapirer og kapitalandele</b>		
Kostpris primo	92.850	146.850
Afgang i årets løb	0	-54.000
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>92.850</b>	<b>92.850</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>92.850</b>	<b>92.850</b>



## Noter

### **5. Eventualforpligtelser**

Selskabet har stillet værdi af gældsbev. 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.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Anita Wang

---

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-394017045703  
Tidspunkt for underskrift: 27-05-2020 kl.: 16:01:26  
Underskrevet med NemID

## Lars Engelsted Petersen

---

Som Revisor NEM ID  
RID: 11361657  
Tidspunkt for underskrift: 28-05-2020 kl.: 08:44:53  
Underskrevet med NemID

## Anita Wang

---

Som Dirigent NEM ID  
PID: 9208-2002-2-394017045703  
Tidspunkt for underskrift: 02-06-2020 kl.: 16:02:28  
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: b18f64c0xpyh60905729

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).