

K/S EE - REMSCHEID

Lyngbyvej 20, 3., 2100 København Ø
CVR-nr. 30 80 35 23

Årsrapport for 2023

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 08.05.24

Anita Wang
Dirigent

| | |
|---|---------|
| Selskabsoplysninger m.v. | 3 |
| Ledelsespåtegning | 4 |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang | 5 - 7 |
| Ledelsesberetning | 8 |
| Resultatopgørelse | 9 |
| Balance | 10 - 11 |
| Egenkapitalopgørelse | 12 |
| Noter | 13 - 19 |

Selskabet

K/S EE - REMSCHEID
c/o EE Asset Management ApS
Lyngbyvej 20, 3.
2100 København Ø
Hjemsted: København
CVR-nr.: 30 80 35 23
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Komplementar

Kim Qvistorff Kanstrup
Gert Faber Larsen
Christian Lanng Nielsen
Jan Degner

Revisor

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Komplementar

Komplementarselskabet EE Remscheid Aps, c/o EE Asset Management ApS, Lyngbyvej 20, 3., 2100 København Ø

Selskabsadministrator

EE Asset Management ApS, Tlf. 70 26 33 77, Hjemmeside: www.euroejendomme.dk, E-mail: info@euroejendomme.dk

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 for K/S EE - REMSCHEID.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores 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 vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København Ø, den 8. maj 2024

Komplementar

Kim Qvistorff Kanstrup

Gert Faber Larsen

Christian Lanng Nielsen

Jan Degner

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til ejerne i K/S EE - REMSCHEID

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for K/S EE - REMSCHEID for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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. 31.12.23 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende den udvidede gennemgang

Der blev ikke udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22. Vi har derfor ikke tidligere udtrykt en erklæring vedrørende udvidet gennemgang om sammenligningstallene i årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23.

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

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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 selskabet, 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.

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 væsentligt 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Næstved, den 8. 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 investering i og udlejning af fast ejendom.

Usædvanlige forhold

Selskabet har været part i en tvist om husleje og har i denne forbindelse i tidligere regnskabsår hensat til forventet tab på dette tilgodehavende. Tvisten er i årets løb afgjort ved forlig.

Det tidligere hensatte beløb til tab på tilgodehavendet er tilbageført i 2023 og har påvirket årets resultat positivt med t.DKK 2.002. Der henvises i øvrigt til note 1.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.23 - 31.12.23 udviser et resultat på DKK 4.472.928 mod DKK 2.586.021 for tiden 01.01.22 - 31.12.22. Balancen viser en egenkapital på DKK 34.357.770.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

| Note | 2023 DKK | 2022 DKK |
|---|------------------|------------------|
| Nettoomsætning Nettoumsatz | 4.900.048 | 4.610.630 |
| Andre eksterne omkostninger Sonstige externe Kosten | 708.656 | -1.291.699 |
| Bruttofortjeneste Bruttogewinn | 5.608.704 | 3.318.931 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme Wertregulierung Investitionsimmobilie | -872.168 | 381.177 |
| Finansielle indtægter Finanzielle Einnahmen | 773.254 | 258 |
| Finansielle omkostninger Finanzielle Ausgaben | -1.036.862 | -1.114.345 |
| Årets resultat Jahresergebnis | 4.472.928 | 2.586.021 |
| Forslag til resultatdisponering Vorgeschlagene Gewinnverteilung | | |
| Udlodninger i regnskabsåret Verteilung des Jahres | 4.080.000 | 0 |
| Overført resultat Gewinn-/Verlustvortrag | 392.928 | 2.586.021 |
| I alt Gesamt | 4.472.928 | 2.586.021 |

| | 31.12.23 DKK | 31.12.22 DKK |
|---|-------------------|-------------------|
| AKTIVER | | |
| Note | | |
| Investeringsejendomme Anlageimmobilie | 71.860.520 | 72.732.688 |
| Materielle anlægsaktiver i alt Sachanlagevermögen gesamt | 71.860.520 | 72.732.688 |
| Anlægsaktiver i alt | 71.860.520 | 72.732.688 |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | 0 | 5 |
| Andre tilgodehavender Umlaufvermögen und sonstige Vermögensegenstände | 258.217 | 2.104.630 |
| Tilgodehavender i alt Forderungen gesamt | 258.217 | 2.104.635 |
| Likvide beholdninger Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten og Schecks | 623.665 | 1.747.867 |
| Omsætningsaktiver i alt Umlaufvermögen gesamt | 881.882 | 3.852.502 |
| Aktiver i alt Aktiva gesamt | 72.742.402 | 76.585.190 |

| PASSIVER | | 31.12.23 | 31.12.22 |
|-----------------|--|-------------------|-------------------|
| | | DKK | DKK |
| Note | | | |
| | Selskabskapital | 24.563.126 | 24.563.126 |
| | Bareinlagen Stammkapital | | |
| | Overført resultat | 9.794.644 | 9.491.394 |
| | Gewinn-/Verlustvortrag | | |
| | Egenkapital i alt | 34.357.770 | 34.054.520 |
| | Eigenkapital gesamt | | |
| 2 | Gæld til kreditinstitutter | 35.980.397 | 39.476.490 |
| | Hypothekenschulden (Verbindlichkeiten) | | |
| | Langfristede gældsforpligtelser i alt | 35.980.397 | 39.476.490 |
| | Total long-term payables | | |
| 2 | Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 1.911.758 | 2.603.422 |
| | Langfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten gesamt | | |
| | Anden gæld | 492.477 | 450.758 |
| | Sonstige Verbindlichkeiten | | |
| | Kortfristede gældsforpligtelser i alt | 2.404.235 | 3.054.180 |
| | Kurzfristige Verbindlichkeiten gesamt | | |
| | Gældsforpligtelser i alt | 38.384.632 | 42.530.670 |
| | Verbindlichkeiten gesamt | | |
| | Passiver i alt | 72.742.402 | 76.585.190 |
| | Passiva gesamt | | |

3 Oplysninger om dagsværdi

4 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 | 23.373.126 | 6.905.373 | 30.278.499 |
| Kapitalforhøjelse | 1.190.000 | 0 | 1.190.000 |
| Forslag til resultatdisponering | 0 | 2.586.021 | 2.586.021 |
| Saldo pr. 31.12.22 | 24.563.126 | 9.491.394 | 34.054.520 |
| Egenkapitalopgørelse for 01.01.23 - 31.12.23 | | | |
| Saldo pr. 01.01.23 | 24.563.126 | 9.491.394 | 34.054.520 |
| Årets udlodninger | 0 | -4.080.000 | -4.080.000 |
| Øvrige egenkapitalbevægelser | 0 | -89.678 | -89.678 |
| Forslag til resultatdisponering | 0 | 4.472.928 | 4.472.928 |
| Saldo pr. 31.12.23 | 24.563.126 | 9.794.644 | 34.357.770 |

Kommanditselskabets stamkapital udgør i alt t.DKK 16.600.

Selskabskapitalen er den kontant indbetalte stamkapital og øvrige kontante indskud fra kommanditisterne.

1. Særlige poster

Særlige poster er indtægter og omkostninger, der er særlige på grund af deres størrelse og art. Der har i regnskabsåret været følgende særlige poster:

| Særlige poster: | Indregnet i resultatopgørelsen under: | 2023 DKK | 2022 DKK |
|---|---------------------------------------|-------------|-------------|
| Tilbageførsel af nedskrivninger på tilgodehavender fra salg | Andre eksterne omkostninger | 2.002.346 | 0 |
| I alt | | 2.002.346 | 0 |

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 kreditinstitutter | 1.911.758 | 27.827.237 | 37.892.155 | 42.079.912 |
| I alt | 1.911.758 | 27.827.237 | 37.892.155 | 42.079.912 |

3. Oplysninger om dagsværdi

| Beløb i DKK | Investerings- ejendomme | I alt |
|--|----------------------------|------------|
| Dagsværdi pr. 31.12.23 | 71.860.520 | 71.860.520 |
| Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen | -872.168 | -872.168 |

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:

Dagsværdien for investeringsejendommen er baseret på et normaliseret driftsresultat på TDKK 4.545 og en forventet udlejningsprocent på 100% og et afkastkrav på 6,32%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Ejendommen udlejes erhvervsmæssigt og er beliggende i Remscheid.

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 tDKK 5.468.

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter t.DKK 37.892 er der givet pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 71.861. Der er tillige stillet sikkerhed i lejeindtægter.

5. 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.

5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**RESULTATOPGØRELSE****Nettoomsætning**

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

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.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger, valutakursgevinster og -tab ved transaktioner i fremmed valuta m.v.

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.

5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme 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. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme 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 salgskomkostninger 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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

Egenkapital

Selskabskapital omfatter den kontant indbetalte stamkapital.

5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**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.