

K/S EE - REMSCHEID

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

Årsrapport for 2022

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 11.05.23

Anita Wang
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 16

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

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22 for K/S EE - REMSCHEID.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og vi erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.22 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København Ø, den 17. april 2023

Komplementar

Kim Qvistorff Kanstrup

Gert Faber Larsen

Christian Lanng Nielsen

Jan Degner

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i K/S EE - REMSCHEID

Vi har opstillet årsregnskabet for K/S EE - REMSCHEID for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Næstved, den 17. april 2023

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.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.22 - 31.12.22 udviser et resultat på DKK 2.586.021 mod DKK 2.236.775 for tiden 01.01.21 - 31.12.21. Balancen viser en egenkapital på DKK 34.054.520.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note	2022 DKK	2021 DKK
Nettoomsætning Nettoumsatz	4.610.630	4.610.630
Andre eksterne omkostninger Sonstige externe Kosten	-1.291.699	-1.193.631
Bruttofortjeneste Bruttogewinn	3.318.931	3.416.999
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme Wertregulierung Investitionsimmobilie	381.177	-36.062
Finansielle indtægter Finanzielle Einnahmen	258	16.542
Finansielle omkostninger Finanzielle Ausgaben	-1.114.345	-1.160.704
Årets resultat Jahresergebnis	2.586.021	2.236.775
Forslag til resultatdisponering Vorgeschlagene Gewinnverteilung		
Overført resultat Gewinn-/Verlustvortrag	2.586.021	2.236.775
I alt Gesamt	2.586.021	2.236.775

	31.12.22	31.12.21
Note	DKK	DKK
AKTIVER		
Investeringsejendomme Anlageimmobilie	72.732.688	72.351.510
Materielle anlægsaktiver i alt Sachanlagevermögen gesamt	72.732.688	72.351.510
Anlægsaktiver i alt	72.732.688	72.351.510
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	5	916.747
Andre tilgodehavender Umlaufvermögen und sonstige Vermögensegenstände	2.104.630	50.033
Tilgodehavender i alt Forderungen gesamt	2.104.635	966.780
Likvide beholdninger Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten og Schecks	1.747.867	2.086.283
Omsætningsaktiver i alt Umlaufvermögen gesamt	3.852.502	3.053.063
Aktiver i alt Aktiva gesamt	76.585.190	75.404.573

		31.12.22	31.12.21
		DKK	DKK
PASSIVER			
Note			
	Selskabskapital	24.563.126	23.373.126
	Bareinlagen Stammkapital		
	Overført resultat	9.491.394	6.905.373
	Gewinn-/Verlustvortrag		
	Egenkapital i alt	34.054.520	30.278.499
	Eigenkapital gesamt		
1	Gæld til kreditinstitutter	39.476.490	42.079.912
	Hypothekenschulden (Verbindlichkeiten)		
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	39.476.490	42.079.912
	Langfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten gesamt		
1	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	2.603.422	2.543.087
	Hypothekenschulden (Verbindlichkeiten)		
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	35.792
	Lieferanten von Waren und Dienstleistungen		
	Anden gæld	450.758	467.283
	Sonstige Verbindlichkeiten		
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	3.054.180	3.046.162
	Kurzfristige Verbindlichkeiten gesamt		
	Gældsforpligtelser i alt	42.530.670	45.126.074
	Verbindlichkeiten gesamt		
	Passiver i alt	76.585.190	75.404.573
	Passiva gesamt		

2 Oplysninger om dagsværdi

3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Reserve for opskrivning er	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.21 - 31.12.21				
Saldo pr. 01.01.21	23.607.900	-234.774	4.668.598	28.041.724
Øvrige egenkapitalbevægelser	-234.774	234.774	0	0
Forslag til resultatdisponering	0	0	2.236.775	2.236.775
Saldo pr. 31.12.21	23.373.126	0	6.905.373	30.278.499
Egenkapitalopgørelse for 01.01.22 - 31.12.22				
Saldo pr. 01.01.22	23.373.126	0	6.905.373	30.278.499
Kapitalforhøjelse	1.190.000	0	0	1.190.000
Forslag til resultatdisponering	0	0	2.586.021	2.586.021
Saldo pr. 31.12.22	24.563.126	0	9.491.394	34.054.520

Kommanditselskabets stamkapital udgør i alt t.DKK 16.600.

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

1. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.22	Gæld i alt 31.12.21
Gæld til kreditinstitutter	2.603.422	30.259.154	42.079.912	44.622.999
I alt	2.603.422	30.259.154	42.079.912	44.622.999

2. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	I alt
Dagsværdi pr. 31.12.22	72.732.688	72.732.688
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	381.177	381.177

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 udner 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 4.224 og en forventet udlejningsprocent på 100% og et afkastkrav på 5,81%. 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 4.889.

3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter t.DKK 42.080 er der givet pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 72.733. Der er tillige stillet sikkerhed i lejeindtægter.

4. 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.

4. 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.

4. 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 og øvrige kontante indskud fra kommanditisterne.

4. 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 gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.