

K/S EURO EJENDOMME - WUPPERTAL

c/o EE Asset Management ApS
Lyngbyvej 20, 3., 2100 København Ø
CVR-nr. 27 47 19 00

Årsrapport for 2025

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 24.04.26

Anita Wang

Dirigent

GODKENDT
REVISIONSPARTNERSELSKAB



Vi er et uafhængigt medlem af
det globale rådgivnings- og revisionsnetværk

Næstved
Handelsskolevej 1
4700 Næstved

www.beierholm.dk
CVR-nr. 32 89 54 68

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	5 - 6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 17

Selskabet

K/S EURO EJENDOMME - WUPPERTAL
c/o EE Asset Management ApS
Lyngbyvej 20, 3.
2100 København Ø
Telefon: 70 26 33 77
Hjemsted: København Ø
CVR-nr.: 27 47 19 00
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Komplementarselskabets ledelse

Anita Wang
Pelle Bo Jensen
Peter Normann

Revisor

Beierholm
Godkendt Revisionspartnerselskab

Komplementar

Komplementarselskabet EE - Wuppertal 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 01.01.25 - 31.12.25 for K/S EURO EJENDOMME - WUPPERTAL.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.25 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.25 - 31.12.25.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København Ø, den 24. april 2026

Komplementarselskabets ledelse

Anita Wang

Pelle Bo Jensen

Peter Normann

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til ejerne i K/S EURO EJENDOMME - WUPPERTAL

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for K/S EURO EJENDOMME - WUPPERTAL for regnskabsåret 01.01.25 - 31.12.25, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder oplysning om 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. 31.12.25 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.25 - 31.12.25 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.

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 fejl-information, 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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.

Næstved, den 24. april 2026

Beierholm

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 32 89 54 68

Rickard Halfdan Patel

Statsaut. revisor

MNE-nr. mne33780

Note	2025 DKK	2024 DKK
Bruttofortjeneste	5.626.234	5.426.355
Bruttogewinn		
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	108.423	6.560.422
Wertregulierung Investitionsimmobilie		
Finansielle indtægter	113	522
Finanzielle Einnahmen		
Finansielle omkostninger	-1.239.254	-1.287.187
Finanzielle Ausgaben		
Årets resultat	4.495.516	10.700.112
Jahresergebnis		
Forslag til resultatdisponering		
Vorgeslagene Gewinnverteilung		
Udlodninger i regnskabsåret	3.000.000	2.800.000
Verteilung des Jahres		
Overført resultat	1.495.516	7.900.112
Gewinn-/Verlustvortrag		
I alt	4.495.516	10.700.112
Gesamt		

AKTIVER

	31.12.25	31.12.24
	DKK	DKK
Note		
Investeringsejendomme	90.858.294	90.749.871
Anlageimmobilie		
2 Materielle anlægsaktiver i alt	90.858.294	90.749.871
Sachanlagevermögen gesamt		
Anlægsaktiver i alt	90.858.294	90.749.871
Anlagevermögen gesamt		
Andre tilgodehavender	60.527	56.129
Umlaufvermögen og sonstige Vermøgenegenstande		
Tilgodehavender i alt	60.527	56.129
Forderungen gesamt		
Likvide beholdninger	562.930	503.186
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten og Checks		
Omsætningsaktiver i alt	623.457	559.315
Umlaufvermögen gesamt		
Aktiver i alt	91.481.751	91.309.186
Aktiva gesamt		

PASSIVER

Note		31.12.25 DKK	31.12.24 DKK
	Selskabskapital	1.553.533	1.553.533
	Bareinlagen Stammkapital		
	Overført resultat	62.632.273	61.136.757
	Gewinn-/ Verlustvortrag		
	Egenkapital i alt	64.185.806	62.690.290
	Eigenkapital gesamt		
3	Gæld til kreditinstitutter	25.550.763	26.919.859
	Hypothekenschulden (Verbindlichkeiten)		
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	25.550.763	26.919.859
	Langfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten gesamt		
3	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.401.212	1.339.078
	Hypothekenschulden (Verbindlichkeiten)		
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.555	0
	Lieferantenverbindlichkeiten		
	Anden gæld	342.415	359.959
	Sonstige Verbindlichkeiten		
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.745.182	1.699.037
	Kurzfristige Verbindlichkeiten gesamt		
	Gældsforpligtelser i alt	27.295.945	28.618.896
	Verbindlichkeiten gesamt		
	Passiver i alt	91.481.751	91.309.186
	Passiva gesamt		
4	Oplysninger om dagsværdi		
5	Andre forpligtelser		
6	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7	Antal medarbejdere		

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.24 - 31.12.24			
Saldo pr. 01.01.24	1.553.533	53.236.645	54.790.178
Årets udlodninger	0	-2.800.000	-2.800.000
Forslag til resultatdisponering	0	10.700.112	10.700.112
Saldo pr. 31.12.24	1.553.533	61.136.757	62.690.290
Egenkapitalopgørelse for 01.01.25 - 31.12.25			
Saldo pr. 01.01.25	1.553.533	61.136.757	62.690.290
Årets udlodninger	0	-3.000.000	-3.000.000
Forslag til resultatdisponering	0	4.495.516	4.495.516
Saldo pr. 31.12.25	1.553.533	62.632.273	64.185.806

Kommanditselskabets stamkapital udgør i alt t.DKK 22.000. Selskabskapitalen er den kontant indbetalte stamkapital.

1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i at eje og udleje fast ejendom.

2. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.01.25	67.176.477
Kostpris pr. 31.12.25	67.176.477
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.25	23.573.394
Dagsværdireguleringer i året	108.423
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.25	23.681.817
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.25	90.858.294

3. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.25	Gæld i alt 31.12.24
Gæld til kreditinstitutter	1.401.212	19.315.993	26.951.975	28.258.937
I alt	1.401.212	19.315.993	26.951.975	28.258.937

4. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Dagsværdi pr. 31.12.25	90.858.294
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	108.423

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 t.DKK 5.970 og en forventet udlejningsprocent på 100% og et afkastkrav på 6,57%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Ejendommen udlejes til erhverv og er beliggende i Wuppertal i Tyskland. Det udlejede areal udgør 4.389 m².

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 t.DKK 6.270.

5. Andre forpligtelser

Selskabet har indgået administrationsaftaler med opsigelsesvarsler på 3-6 måneder og forpligtelser i opsigelsesperioden på t.DKK 158.

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter t.DKK 26.952 er der givet pant på t.EUR 5.790 i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 90.858.

Selskabet har stillet sikkerhed for gæld på t.DKK 26.952 til kreditinstitut i selskabets huslejetilgodehavender og indestående på bankkonto. Huslejetilgodehavender udgør pr. 31.12.25 DKK 0 og indestående på bankkonto udgør pr. 31.12.25 t.DKK 562.

	2025	2024
--	------	------

7. Antal medarbejdere

Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	0	0
--	---	---

8. 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.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter samt andre eksterne omkostninger.

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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

Investeringsejendomme 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 renteomkostninger, 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.

8. 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.

8. 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.