

# **K/S EURO EJENDOMME - DORTMUND**

Årsrapport

1. januar 2012 - 31. december 2012

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**27/06/2013**

---

**Anita Wang**

---

**Dirigent**

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors erklæringer .....	5
---	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	7
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	8
Resultatopgørelse .....	10
Balance .....	11
Noter .....	13

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**

K/S EURO EJENDOMME - DORTMUND

Frederiksgade 1

1265 København K

Telefonnummer: 70263377

e-mailadresse: karina@euroejendomme.dk

CVR-nr: 31168570

Regnskabsår: 01/01/2012 - 31/12/2012

**Revisor**

ENGELSTED PETERSEN STATS AUT. REVISIONSANPARTSSELSKAB

Farvergade 9

4700 Næstved

CVR-nr: 20658231

# Ledespåtegning

Komplementaren har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2012 for K/S Euro Ejendomme – Dortmund.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2012.

Samtidig er det min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 17/05/2013

## Bestyrelse

John T. Jensen  
Kommanditistrepræsentant

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til kommanditisterne i K/S EURO EJENDOMME - DORTMUND

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S EURO EJENDOMME - DORTMUND for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

## 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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

## Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

## **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## **Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet**

Uden at modificere vor konklusion gør vi opmærksom på, at selskabets evne til at fortsætte driften afhænger af den fortsatte finansiering. Vi henviser til note 5 i regnskabet, hvoraf fremgår, at det er ledelsens vurdering, at selskabets finansiering fortsætter uforandret, hvorfor årsregnskabet i overensstemmelse hermed er udarbejdet under forudsætning af virksomhedens fortsatte drift.

## **Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering**

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Næstved, 17/05/2013

Lars B. Petersen  
statsautoriseret revisor  
ENGELSTED PETERSEN STATS AUT.  
REVISIONSANPARTSSELSKAB

# Ledelsesberetning

**Hovedaktiviteter:**

Selskabets primære aktivitet er at eje og udleje fast ejendom.

**Usædvanlige forhold:**

Selskabet har ikke været udsat for usædvanlige forhold, der har påvirket indregning og måling.

**Usikkerhed ved indregning eller måling:**

Ledelsen vurderer, at der ikke har været poster i årsregnskabet, der har været påvirket af væsentlig usikkerhed ved indregning og måling, udover værdiansættelsen af selskabets investeringsejendom. Der henvises til anvendt regnskabspraksis, samt note herom.

**Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold:**

Selskabets resultat og økonomiske udvikling har i 2012 været tilfredsstillende, når der ses bort fra værdiregulering af ejendom.

Selskabet har indgået aftale med FS Pantebrevsselskab om finansiering af selskabets ejendom. Pantebrevsselskabet er overtaget af Finansiell Stabilitet. Det er en forudsætning for selskabets fortsatte drift, at denne aftale opretholdes, hvilket er ledelsens forventning, og dette er heller ikke bestridt af FS Pantebrevsselskab/Finansiell Stabilitet.

Selskabet har ikke afholdt udgifter til forskning og udvikling i regnskabsåret. Selskabet har ikke filialer i udlandet.

**Begivenheder efter regnskabsårets afslutning:**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

**Den fremtidige udvikling:**

Selskabet forventer et forbedret resultat for 2013 i forhold til 2012.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

## Anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste 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.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

## Resultatopgørelse

### Finansielle poster:

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

## Balance

### Investeringsejendom:

Investeringsejendommen måles til en skønnet markedsværdi. Målingen sker ved anvendelsen af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor et normaliseret driftsafkast sættes i forhold til et afkastkrav.

Værdien af investeringsejendommen reguleres ved udgangen af hvert regnskabsår, idet det afkast der ligger til grund for investeringen tilpasses de aktuelle markedsf forhold. Eventuelle op- eller nedskrivninger føres i resultatopgørelsen under den ordinære drift.

### Tilgodehavender:

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

**Periodeafgrænsningsposter:**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

**Gældsforpligtelser:**

Prioritetsgæld og bankgæld indregnes i balancen til kostprisen på optagelsestidspunktet. Efterfølgende måles disse forpligtelser til dagsværdi.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdi.

# Resultatopgørelse 1. jan 2012 - 31. dec 2012

	Note	2012 kr.	2011 kr.
Nettoomsætning .....		8.490.251	8.331.299
Eksterne omkostninger .....		-264.425	-229.500
Administrationsomkostninger .....		-1.177.618	-2.104.817
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....		-5.605.750	-1.479.567
<b>Bruttoresultat</b> .....		<b>1.442.458</b>	<b>4.517.415</b>
Personaleomkostninger .....	1	0	0
<b>Resultat af ordinær primær drift</b> .....		<b>1.442.458</b>	<b>4.517.415</b>
Andre finansielle indtægter .....		2.508	255.193
Øvrige finansielle omkostninger .....		-4.709.720	-8.103.772
<b>Ordinært resultat før skat</b> .....		<b>-3.264.754</b>	<b>-3.331.164</b>
<b>Ekstraordinært resultat før skat</b> .....		<b>-3.264.754</b>	<b>-3.331.164</b>
<b>Årets resultat</b> .....		<b>-3.264.754</b>	<b>3.331.164</b>

# Balance 31. december 2012

## Aktiver

	Note	2012 kr.	2011 kr.
Investeringsejendomme .....		115.200.000	120.805.750
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>2</b>	<b>115.200.000</b>	<b>120.805.750</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>115.200.000</b>	<b>120.805.750</b>
Andre tilgodehavender .....		1.184.569	791.016
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>1.184.569</b>	<b>791.016</b>
Likvide beholdninger .....		3.762.532	505.485
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>4.947.101</b>	<b>1.296.501</b>
<b>AKTIVER I ALT .....</b>		<b>120.147.101</b>	<b>122.102.251</b>

# Balance 31. december 2012

## Passiver

	Note	2012 kr.	2011 kr.
Virksomhedskapital (Aktiekapital/anpartskapital/fondskapital) .....		160.000	160.000
Overført resultat .....		-17.309.277	-14.044.523
<b>Egenkapital i alt .....</b>	<b>3</b>	<b>-17.149.277</b>	<b>-13.884.523</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		87.777.552	90.154.521
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>4</b>	<b>87.777.552</b>	<b>90.154.521</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		2.995.940	2.872.895
Gæld til banker .....		41.863.258	39.271.872
Anden gæld .....		4.659.628	3.687.486
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>49.518.826</b>	<b>45.832.253</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>137.296.378</b>	<b>135.986.774</b>
<b>PASSIVER I ALT .....</b>		<b>120.147.101</b>	<b>122.102.251</b>

# Noter

## 1. Personaleomkostninger

Selskabet har ikke haft nogen ansatte i regnskabsåret. Der er ikke ydet honorar til bestyrelsen.

## 2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investerings ejendom kr.
Kostpris primo	123.799.003
<b>Kostpris 31. december</b>	<b>123.799.003</b>
Samlede op-/nedskrivninger, primo	-2.993.253
Årets op-/nedskrivninger	-5.605.750
<b>Samlede op-/nedskrivninger 31. december</b>	<b>-8.599.003</b>
<b>REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI 31. DECEMBER</b>	<b>115.200.000</b>

## 3. Egenkapital i alt

	kr.
Stamkapital, 80 andele à kr. 2.000	160.000
<b>Kontant opkrævet andel af stamkapital:</b>	
Kontant opkrævet andel af stamkapital, primo	160.000
Kontant opkrævet andel af stamkapital 31. december	<b>160.000</b>
Overført resultat:	
Overført resultat, primo	-14.044.523
Overført af årets resultat	-3.264.754
Overført resultat 31. december	<b>-17.309.277</b>
<b>EGENKAPITAL 31. DECEMBER</b>	<b>-17.149.277</b>

## 4. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	1/1 2012 Gæld i alt kr.	31/12 2012 Gæld i alt kr.	Afdrag Næste år kr.	Restgæld efter 5 år kr.
<hr/>				

Bank für Socialwirtschaft	93.027.416	90.773.492	2.995.940	74.477.062
I ALT	<b>93.027.416</b>	<b>90.773.492</b>	<b>2.995.940</b>	<b>74.477.062</b>

## 5. Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling

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:

Investeringsejendomme er værdiansat til en skønnet markedsværdi. Da der er tale om et skøn, kan ejendommens handelsværdi afvige herfra.

Selskabets fortsatte drift er betinget af fortsat finansiering fra selskabets kreditinstitutter; Bank für Socialwirtschaft og FS Pantebrevsselskab.

FS Pantebrevsselskab er overtaget af Finansiell Stabilitet. Det er ledelsens forventning og ikke bestridt af FS Pantebrevsselskab/Finansiell Stabilitet, at finansieringen består som aftalt.

Det er ligeledes ledelsens forventning, at Bank für Socialwirtschaft fortsat yder førsteprioritets-finansieringen.

## 6. Oplysning om eventualforpligtelser

Der påhviler ikke selskabet forpligtelser udover det i regnskabet anførte.

## 7. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, t.kr. 132.637, samt gæld til tilknyttede virksomheders gæld til kreditinstitutter er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 115.200.