



K/S Euro Ejendomme - Landshut

Merkurvej 1K, 7. sal, 7400 Herning

CVR nr. 29 18 14 54

Årsrapport 2024

Årsrapport er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 9. juni 2025

Susanne Tønnesen

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

Selskabsoplysninger

Selskab

K/S Euro Ejendomme - Landshut
Merkurvej 1K, 7. sal
7400 Herning
CVR-nr.: 29 18 14 54
Hjemstedskommune: Herning
20. regnskabsår: 01.01.2024 - 31.12.2024

Selskabets komplementar

Komplementarsels. Landshut ApS

Komplementarens direktion

Leif Nørgaard
Thomas Kofod-Jensen
Ole Harboesgaard Jensen

Ledelsespåtegning

Vi har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024 for K/S Euro Ejendomme - Landshut.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultat.

Da selskabet opfylder betingelserne i årsregnskabslovens §135, stk. 1 for fravalg af revision, har ledelsen besluttet, at årsrapporten ikke skal revideres fra og med 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 26. maj 2025.

Som komplementar

Komplementarsels. Landshut ApS

Komplementarens direktion

Leif Nørgaard

Thomas Kofod-Jensen

Ole Harboesgaard Jensen

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabet henligger p.t. uden egentlig driftsaktivitet.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et underskud på DKK 889.036.

Egenkapitalen udgør DKK -489.035 pr. 31. december 2024.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Selskabets investorer forventer at indbetale den negative egenkapital kort tid efter generalforsamlingen.

Forventet udvikling

Bestyrelsen forventer i det kommende år et mindre negativt resultat.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsrapporten aflægges efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsrapporten aflægges i danske kroner (DKK).

Den anvendte regnskabspraksis, som er uændret i forhold til sidste år, er i hovedtræk som følger.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med de indtjenes. Herudover 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 selskabet, som følge af en tidligere begivenhed, har en retlig eller faktisk forpligtelse og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

Valutaomregning

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter transaktionsdagens kurs.

Monetære aktiver og forpligtelser i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter balancedagens valutakurser. Realiserede og urealiserede valutakursgevinster og -tab indgår i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Resultatopgørelsen:

Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der afholdes til administration af selskabet.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster indeholder renter, realiserede og urealiserede valutakursreguleringer.

Skat

Der afsættes ikke skat i årsrapporten, idet selskabet ikke er selvstændigt skattepligtigt.

Balancen:

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld og finanslån indregnes i balancen til kostprisen på optagelsestidspunktet. Efterfølgende opgøres prioritetsgæld og finanslån til dagsværdi. Ændring i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under "Dagsværdiregulering af investeringsejendomme".

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse

	Note	2024	2023
Administrationsomkostninger	2	-873.230	-1.181.351
Resultat før finansiering		-873.230	-1.181.351
Finansielle indtægter		467	84
Finansielle omkostninger	3	-16.273	-15.389
Årets resultat		-889.036	-1.196.656
Forslag til resultatdisponering:			
Overført resultat		-889.036	-1.196.656
		-889.036	-1.196.656

Balance

	Note	2024	2023
Aktiver			
Andre tilgodehavender	4	0	8.125
Likvide beholdninger		168.705	83.118
Omsætningsaktiver i alt		168.705	91.243
Aktiver i alt		168.705	91.243
Passiver			
Kontant andel af stamkapitalen		25.922.245	24.339.035
Overført resultat		-26.411.280	-25.522.245
Egenkapital i alt		-489.035	-1.183.210
Anden langfristet gæld	5	160.000	160.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt		160.000	160.000
Anden gæld	6	497.740	1.114.453
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		497.740	1.114.453
Gældsforpligtelser i alt		657.740	1.274.453
Passiver i alt		168.705	91.243
Pantsætninger og eventualaktiver	7		

Egenkapitalopgørelse

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Kontant andel af stamkapitalen		
Saldo primo	24.339.035	24.089.035
Kapitalforhøjelse	1.583.210	250.000
Saldo ultimo	<u>25.922.245</u>	<u>24.339.035</u>
 Den hertil svarende stamkapital udgør 80 kommanditistandparter á 460.000 kr.	 <u>36.800.000</u>	
Overført resultat		
Saldo primo	-25.522.245	-24.325.589
Årets resultat	-889.036	-1.196.656
Saldo ultimo	<u>-26.411.280</u>	<u>-25.522.245</u>

Noter

	2024	2023
1 Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift		
<p>Selskabet har en igangværende sag mod den tidligere lejer af hotellet. Søgsmålet omfatter dels manglende betaling af husleje samt værdiforringelse på hotellet. Selskabet har tidligere vundet første del af søgsmålet vedrørende husleje. Anden del af søgsmålet var berammet til medio juni 2018, men er pr. 31. december 2024 endnu ikke afsluttet. Ledelsen forventer også at vinde sagen ved anden instans.</p> <p>Selskabet har negativ egenkapital og et begrænset kapitalberedskab. Ledelsen udarbejder ikke budget da selskabet er uden egentlig driftsaktivitet, mens selskabets omkostninger primært vedrører sagsanlægget.</p> <p>Et yderligere kapitalbehov til dækning af advokatbistand forventes tilvejebragt fra ejerkredsen side.</p> <p>Forholdet indikerer, at der er væsentlig usikkerhed, der kan rejse betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften.</p>		
2 Administrationsomkostninger		
Administrationsvederlag	-25.000	-25.000
Bestyrelsesansvarsforsikring	-7.290	-1.307
Advokatbistand m.v.	-167.709	-485.843
Sagsomkostninger m.v.	-667.058	-559.000
Konsulentonorar	0	-20.000
Gebyrer	-5.992	-4.324
Tab på tilgodehavender	0	-85.878
Diverse	-180	0
	-873.230	-1.181.351
3 Finansielle omkostninger		
Renteudgift, Komplementarsels. Landshut ApS	-16.273	-15.389
	-16.273	-15.389
4 Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende renter	306.975	306.975
Nedskrivning, imødegåelse af tab, tilgodehavende renter	-306.975	-306.975
Tilgode dansk moms	0	8.125
	0	8.125

Noter - fortsat

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
5 Anden langfristet gæld		
Lån stillet af Komplementarsels. Landshut ApS, hvorfra det forrentes med 7,0% p.a., dog min. den til enhver tid værende mindsterente. Lånet indestår uopsigeligt fra kreditors side, indtil K/S Euro Ejendomme - Landshut ophører som selskab.		
6 Anden gæld		
Andre skyldige omkostninger	385	1.307
Skyldige advokatomkostninger	389.957	386.270
Skyldig moms	1.875	0
Skyldige sagsomkostninger	0	559.000
Skyldig konsulenthonorar	20.000	95.000
Mellemregning med Komplementarsels. Landshut ApS	85.524	72.876
	<u>497.740</u>	<u>1.114.453</u>

7 Pantsætninger og eventualaktiver**Pantsætninger**

Ingen.

Eventualaktiver

Selskabet har i tidligere år anlagt sag mod den tidligere lejer af hotellet, Lindner Hotels. Søgsmålet omfattede dels manglende betaling af husleje samt værdiforringelse på hotellet. Selskabet har vundet første del af søgsmålet (husleje) og modtaget betaling. Anden del af søgsmålet var berammet til medio juni 2018, men er pr. 31. december 2024 ikke afsluttet.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Ole Harboesgaard Jensen

Direktør

Serienummer: ac9ca4b8-2d62-4cfc-ba90-b32e2d04a3d7

IP: 188.177.xxx.xxx

2025-06-16 08:58:34 UTC



Leif Nørgaard

Direktør

Serienummer: 56d7fa5f-ba82-4769-a115-abd440eab3b2

IP: 80.162.xxx.xxx

2025-06-16 09:05:35 UTC



Thomas Kofod-Jensen

Direktør

Serienummer: b2afc9ad-a54a-435a-8309-1db5e59120fb

IP: 82.192.xxx.xxx

2025-06-16 09:41:41 UTC



Susanne Blæsbjerg Tønnesen

VK Administration A/S CVR: 84012416

Dirigent

Serienummer: 4d303376-eb94-4cc8-a087-4e5d0e33d0bd

IP: 217.116.xxx.xxx

2025-06-16 09:47:22 UTC



Penneo dokumentnøgle: Z8FYI-EN295-RIUMN-3T8P1-2EBVO-QYGPU

Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.