

K/S EURO EJENDOMME - HAMBURG

c/o EE Asset Management ApS
Lyngbyvej 20, 3., 2100 København Ø
CVR-nr. 28 99 09 95

Årsrapport for 2025

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 13.04.26

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
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Resultatopgørelse	6
Balance	7 - 8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10 - 16

Selskabet

K/S EURO EJENDOMME - HAMBURG
c/o EE Asset Management ApS Lyngbyvej 20, 3.
2100 København Ø
Telefon: 70 26 33 77
Hjemsted: København Ø
CVR-nr.: 28 99 09 95
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Komplementarselskabets ledelse

Hans Peter Hau Hansen
Lars Bohn Hansen
Peter Ulrich Bernstorff von Sperling Freiberg
Niels Kristian Thøgersen
Vagner Stig Jørgensen

Revisor

Beierholm
Godkendt Revisionspartnerselskab

Komplementar

Komplementarselskabet EE - Hamburg 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 - HAMBURG.

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. 31.12.25 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.25 - 31.12.25.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København Ø, den 13. april 2026

Komplementarselskabets ledelse

Hans Peter Hau Hansen

Lars Bohn Hansen

Peter Ulrich Bernstorff von
Sperling Freiberg

Niels Kristian Thøgersen

Vagner Stig Jørgensen

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i K/S EURO EJENDOMME - HAMBURG

Vi har opstillet årsregnskabet for K/S EURO EJENDOMME - HAMBURG for regnskabsåret 01.01.25 - 31.12.25 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder oplysning om 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 revisorerets 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 13. april 2026

Beierholm

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 32 89 54 68

Rickard Halfdan Patel

Statsaut. revisor

MNE-nr. mne33780

Note	2025 DKK	2024 DKK
Lejeindtægter	2.255.252	2.220.848
Nettoumsatz		
Andre eksterne omkostninger	-390.388	-358.603
Sonstige eksterne Kosten		
Bruttofortjeneste	1.864.864	1.862.245
Betriebsergebnis		
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1.777.437	31.470
Wertregulierung, Investitionsimmobilie		
Finansielle indtægter	844	3.825
Finanzielle Einnahmen		
Finansielle omkostninger	-259.801	-271.275
Finanzielle Ausgaben		
Årets resultat	3.383.344	1.626.265
Jahresergebnis		
Forslag til resultatdisponering		
Vorgeschlagene Gewinnverteilung		
Udlodninger i regnskabsåret	1.100.000	1.000.000
Verteilung des Jahres		
Overført resultat	2.283.344	626.265
Gewinn-/Verlustvortrag		
I alt	3.383.344	1.626.265
Gesamt		

AKTIVER

Note		31.12.25 DKK	31.12.24 DKK
	Investeringsejendomme Anlageimmobilie	34.842.612	33.065.174
2	Materielle anlægsaktiver i alt	34.842.612	33.065.174
	Sachanlagevermögen gesamt		
	Anlægsaktiver i alt	34.842.612	33.065.174
	Anlagevermögen gesamt		
	Andre tilgodehavender Umlaufvermögen og sonstige Vermøgenegenstande	51.173	59.407
	Tilgodehavender i alt	51.173	59.407
	Forderungen gesamt		
	Likvide beholdninger	618.167	654.245
	Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten og Schecks		
	Omsætningsaktiver i alt	669.340	713.652
	Umlaufvermögen gesamt		
	Aktiver i alt	35.511.952	33.778.826
	Aktiva gesamt		

PASSIVER

Note	31.12.25 DKK	31.12.24 DKK
Selskabskapital	7.400.000	7.400.000
Bareinlagen Stammkapital		
Øvrige reserver	1.175.108	1.175.108
Sonstige Rücklagen		
Overført resultat	17.388.769	15.105.425
Gewinn-/Verlustvortrag		
Egenkapital i alt	25.963.877	23.680.533
Eigenkapital gesamt		
3 Gæld til realkreditinstitutter	8.191.324	8.687.341
Hypothekenschulden (Verbindlichkeiten)		
Langfristede gældsforpligtelser i alt	8.191.324	8.687.341
Langfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten gesamt		
3 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	506.384	507.384
Hypothekenschulden (Verbindlichkeiten)		
Anden gæld	850.367	903.568
Sonstige Verbindlichkeiten		
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.356.751	1.410.952
Kurzfristige Verbindlichkeiten gesamt		
Gældsforpligtelser i alt	9.548.075	10.098.293
Verbindlichkeiten gesamt		
Passiver i alt	35.511.952	33.778.826
Passiva gesamt		
4 Oplysninger om dagsværdi		
5 Andre forpligtelser		
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7 Antal medarbejdere		

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Øvrige reserver	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.24 - 31.12.24				
Saldo pr. 01.01.24	7.400.000	1.175.108	14.479.160	23.054.268
Årets udlodninger	0	0	-1.000.000	-1.000.000
Forslag til resultatdisponering	0	0	1.626.265	1.626.265
Saldo pr. 31.12.24	7.400.000	1.175.108	15.105.425	23.680.533
Egenkapitalopgørelse for 01.01.25 - 31.12.25				
Saldo pr. 01.01.25	7.400.000	1.175.108	15.105.425	23.680.533
Årets udlodninger	0	0	-1.100.000	-1.100.000
Forslag til resultatdisponering	0	0	3.383.344	3.383.344
Saldo pr. 31.12.25	7.400.000	1.175.108	17.388.769	25.963.877

Kommanditselskabets stamkapital udgør i alt t.DKK 7.400. 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	22.758.040
Kostpris pr. 31.12.25	22.758.040
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.25	10.307.135
Dagsværdireguleringer i året	1.777.437
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.25	12.084.572
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.25	34.842.612

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 realkreditinstitutter	506.384	5.965.517	8.697.708	9.194.725
I alt	506.384	5.965.517	8.697.708	9.194.725

4. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	I alt
Dagsværdi pr. 31.12.25	34.842.612	34.842.612
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	1.777.437	1.777.437

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. Ledelse 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 2.253 og en forventet udlejningsprocent på 100% og et afkastkrav på 6,47%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggende, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Ejendommen udlejes til erhverv og er beliggende i Hamburg.

Ljekontrakten 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 2.323.

5. Andre forpligtelser

Selskabet har indgået administrationsaftaler med opsigelsesvarsler på 3-6 måneder og forpligtelser i opsigelsesperioden på t.DKK 70.

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 8.698 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 34.843.

	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.

LEASINGKONTRAKTER

Leasingydelser vedrørende operationelle leasingkontrakter indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

8. 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

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.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

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.