

**K/S EURO EJENDOMME – MAINZ II**

**CVR.nr. 28 65 64 16**

**c/o EE Asset Management ApS**

**Dampfærgevej 7, 1.**

**2100 København Ø**

**ÅRSRAPPORT 2020**

**(15. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 28. maj 2021

---

John T. Jensen  
dirigent

14700/v.1.04

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger:</b>	
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	3
<b>Ledelsesberetning:</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetninger	5
<b>Årsregnskab 1. januar- 31. december 2020:</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6-8
Resultatopgørelse	9
Balance	10-12
Noter	13-15

**LEDELSESPÅTEGNING:**

Komplementaren har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2020 for K/S Euro Ejendomme – Mainz II.

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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2020.

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

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 16. februar 2021

**Direktionen i M og C Komplementar ApS:**

---

John T. Jensen

**REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER:****Til ledelsen i K/S Euro Ejendomme – Mainz II:**

Vi har opstillet medfølgende årsregnskab for K/S Euro Ejendomme – Mainz II på grundlag af oplysninger, De har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter balancen pr. 31. december 2020 for K/S Euro Ejendomme – Mainz II, resultatopgørelse og egenkapitalopgørelse for regnskabsåret 2020 samt anvendt regnskabspraksis og andre forklarende oplysninger.

Vi har udført opgaven om opstilling af finansielle oplysninger i overensstemmelse med den internationale standard om beslægtede opgaver, ISRS 4410 (ajourført), Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning.

Vi har anvendt vor ekspertise i regnskab og regnskabsaflæggelse til at assistere Dem med udarbejdelsen og præsentationen af dette årsregnskab i overensstemmelse med årsregnskabslovens klasse A. Vi har overholdt relevante etiske krav i FSR – danske revisorerets Etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres 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, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Næstved, den 16. februar 2021

**ENGELSTED PETERSEN**  
Statsaut. revisionsanpartsselskab  
CVR.nr. 20658231

Lars Engelsted Petersen  
statsautoriseret revisor  
mne 11683

SELSKABSOPLYSNINGER

<b>Selskabet:</b>	K/S Euro Ejendomme – Mainz II c/o EE Asset Management ApS Dampfærgevej 7, 1. 2100 København Ø  CVR.nr. 28 65 64 16 Stiftet: 29. juni 2006 Hjemsted: København Regnskabsår: 1/1-31/12
<b>Hovedaktivitet:</b>	At eje og udleje fast ejendom
<b>Komplementar:</b>	M og C Komplementar ApS c/o EE Asset Management ApS Dampfærgevej 7, 1. 2100 København Ø
<b>Komplementarselskabets ledelse:</b>	John T. Jensen
<b>Revision:</b>	Engelsted Petersen Statsautoriserede revisorer Vestre Kaj 2, 1. 4700 Næstved
<b>Selskabsadministrator:</b>	EE Asset Management ApS Tlf. 70 26 33 77 Fax 70 26 33 76 Hjemmeside: <a href="http://www.euroejendomme.dk">www.euroejendomme.dk</a> E-mail: <a href="mailto:info@euroejendomme.dk">info@euroejendomme.dk</a>

## LEDELSESBERETNING

**Virksomhedens væsentligste aktivitet:**

Virksomhedens væsentligste aktivitet er at eje og udleje fast ejendom.

Årsregnskabet for K/S Euro Ejendomme – Mainz II er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder. Herudover er der foretaget tilvalg af enkelte elementer fra regnskabsklasse C.

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.

**RESULTATOPGØRELSEN:****Nettoomsætning:**

Nettoomsætning, der består i huslejeindtægter, indregnes i takt med, at de indtjenes.

**Værdiregulering af ejendommen:**

Årets værdiregulering af investeringsejendommen er vist i en særskilt post i resultatopgørelsen, da værdireguleringen kan have væsentlig betydning for forståelsen af virksomhedens resultat.

**Andre eksterne omkostninger:**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende salg og administration.

**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.

**BALANCEN:****Investeringsejendom:**

Investeringsejendommen måles til en skønnet markedsværdi. Målingen sker ved anvendelsen af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor et normaliseret driftsafkast i form af en forventet markedsbaseret lejeindtægt for ejendommen med fradrag af stabiliserede gennemsnitlige driftsomkostninger, herunder skatter, vedligeholdelse, administration m.v. 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 markedsforhold, herunder forventet inflation, tomgang, genudlejningsmuligheder, ejendommens beliggenhed m.v. Eventuelle op- eller nedskrivninger føres i resultatopgørelsen som en særskilt post. Værdien er bekræftet ved ekstern vurdering af mægler

**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:**

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

RESULTATOPGØRELSE  
 1. JANUAR – 31. DECEMBER 2020

*Gewinn- und Verlustrechnung*
*1. Januar – 31. Dezember 2020*

<u>Note/Erläuterung</u>	2020 <u>kr./DKK</u>	2019 <u>kr./DKK</u>
Nettoomsætning <i>Nettoumsatz</i>	2.764.255	3.040.388
Andre driftsudgifter <i>Sonstige betriebliche Ausgaben</i>	÷349.492	÷134.502
Andre eksterne omkostninger <i>Sonstige externe Kosten</i>	÷579.863	÷1.470.234
Værdiregulering af ejendom <i>Wertregulierung, Investitionsimmobilie</i>	0	0
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> <i>Betriebsergebnis</i>	----- 1.834.900	----- 1.435.652
Andre finansielle indtægter <i>Finanzielle Einnahmen</i>	264.917	580
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder <i>Finanzielle Ausgaben aus verbundenen Unternehmen</i>	÷1.038.989	÷979.277
Andre finansielle omkostninger <i>Finanzielle Ausgaben</i>	÷455.870	÷484.386
<b>ÅRETS RESULTAT</b> <i>Jahresergebnis</i>	----- 604.958	----- ÷27.431

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2020

AKTIVER

*Bilanz zum 31. Dezember 2020*

*Aktiva*

<u>Note/Erläuterung</u>	<u>2020</u> <u>kr./DKK</u>	<u>2019</u> <u>kr./DKK</u>
1 Investeringsejendom <i>Anlageimmobilie</i>	37.500.000	37.500.000
	-----	-----
Materielle anlægsaktiver i alt <i>Sachanlagevermögen gesamt</i>	37.500.000	37.500.000
	-----	-----
ANLÆGSAKTIVER I ALT <i>Anlagevermögen gesamt</i>	37.500.000	37.500.000
	-----	-----
Andre tilgodehavender <i>Umlaufvermögen und sonstige Vermögensgegenstände</i>	81.685	157.465
	-----	-----
Tilgodehavender hos tilknyttet virksomhed <i>Forderungen gegenüber einem verbundenen Unternehmen</i>	0	148.903
	-----	-----
Tilgodehavender i alt <i>Forderungen gesamt</i>	81.685	306.368
	-----	-----
Likvide midler <i>Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks</i>	261.253	294.740
	-----	-----
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT <i>Umlaufvermögen gesamt</i>	342.938	601.108
	-----	-----
AKTIVER I ALT <i>Aktiva gesamt</i>	37.842.938	38.101.108
	-----	-----

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2020

PASSIVER

*Bilanz zum 31. Dezember 2020*

*Passiva*

<u>Note/Erläuterung</u>	<u>2020</u> <u>kr./DKK</u>	<u>2019</u> <u>kr./DKK</u>
Kontant opkrævet stamkapital <i>Bareinlagen Stammkapital</i>	200.000	200.000
Overført resultat <i>Gewinn-/Verlustvortrag</i>	8.287.067	7.682.109
2 EGENKAPITAL I ALT <i>Eigenkapital gesamt</i>	----- 8.487.067 -----	----- 7.882.109 -----
3 Gæld til kreditinstitutter <i>Hypothekenschulden</i>	13.348.394	14.167.264
3 Gæld til tilknyttet virksomhed <i>Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen</i>	13.222.321	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt <i>Langfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten gesamt</i>	----- 26.570.715 -----	----- 14.167.264 -----

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2020

PASSIVER

*Bilanz zum 31. Dezember 2020*

*Passiva*

<u>Note/Erläuterung</u>	<u>2020</u> <u>kr./DKK</u>	<u>2019</u> <u>kr./DKK</u>
3 Kortfristet del af langfristet gæld <i>Kurzfristiger Teil der langfristigen Verbindlichkeiten</i>	761.212	764.322
Gæld til tilknyttede virksomheder <i>Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen</i>	27.040	12.524.961
Anden gæld <i>Sonstige Verbindlichkeiten</i>	1.996.904	2.762.452
	-----	-----
Kortfristede gældsforpligtelser i alt <i>Kurzfristige Verbindlichkeiten gesamt</i>	2.785.156	16.051.735
	-----	-----
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b> <i>Verbindlichkeiten gesamt</i>	29.355.871	30.218.999
	-----	-----
<b>PASSIVER I ALT</b> <i>Passiva gesamt</i>	37.842.938	38.101.108
	-----	-----
4 Personalemkostninger mv. ( <i>Personalaufwendungen und ähnliches</i> )		
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser ( <i>Verpfändungen und Sicherheitsleistungen</i> )		
6 Eventualforpligtelser ( <i>Eventuelle Verbindlichkeiten</i> )		
7 Væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurderinger ( <i>Wesentliche bilanzielle Schätzungen und Bewertungen</i> )		

NOTER

1. INVESTERINGSEJENDOM:

Kostpris, primo	29.316.783
	-----
Kostpris 31. december	29.316.783
	-----
Samlede op-/nedskrivninger, primo	8.183.217
Årets opskrivninger	0
	-----
Samlede op-/nedskrivninger 31. december	8.183.217
	-----
<b>REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI 31. DECEMBER</b>	<b>37.500.000</b>
	-----

2. EGENKAPITAL:

Stamkapital, 80 andele à kr. 2.500	200.000
	-----
<b>Kontant opkrævet andel af stamkapital:</b>	
Kontant opkrævet andel af stamkapital, primo	200.000
	-----
Kontant opkrævet andel af stamkapital 31. december	200.000
	-----
<b>Overført resultat:</b>	
Overført resultat, primo	7.682.109
Overført af årets resultat	604.958
	-----
Overført resultat 31. december	8.287.067
	-----
<b>EGENKAPITAL 31. DECEMBER</b>	<b>8.487.067</b>
	-----

NOTER

3. GÆLDSFORPLIGTELSE:

	1/1 2020 <u>Gæld i alt</u>	31/12 2020 <u>Gæld i alt</u>	Afdrag <u>næste år</u>	Restgæld <u>efter 5 år</u>
Frankfurter Sparkasse	14.931.586	14.109.606	761.212	10.303.547
M og C Holding ApS	0	13.222.321	0	13.222.321
	-----	-----	-----	-----
I ALT	14.931.586	27.331.927	761.212	23.525.868
	-----	-----	-----	-----

4. PERSONALEOMKOSTNINGER M.V.:

Selskabet har ikke haft nogen ansatte i regnskabsåret.

5. PANTSÆTNINGER OG SIKKERHEDSSTILLELSER:

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter samt tilknyttede selskabers gæld til kreditinstitutter er der givet pant i grunde og bygninger for et beløb på Euro 3.270.000. Den regnskabsmæssige værdi af grunde og bygninger udgør pr. 31. december 2020 kr. 37.500.000.

Herudover har selskabet afgivet selvskyldnerkaution til sikkerhed for tilknyttede selskabers gæld til andre tilknyttede selskaber.

6. EVENTUALFORPLIGTELSE:

Der påhviler ikke selskabet forpligtelser udover det i regnskabet anførte.

NOTER

7. VÆSENTLIGE REGNSKABSMÆSSIGE SKØN OG VURDERINGER:

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 TDKK 2.790 og en forventet udlejningsprocent på 100% og et afkastkrav på 7,61%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Ejendommen udlejes erhvervsmæssigt og er beliggende i Mainz.

Lejeren har fraflyttet lejemålet 31. oktober 2020.

# 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.”

## John Tolstrup Jensen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-141125046510

IP: 213.173.xxx.xxx

2021-06-03 11:12:29Z

NEM ID 

## Lars Engelsted Petersen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:20658231-RID:11361657

IP: 212.130.xxx.xxx

2021-06-03 12:37:43Z

NEM ID 

## John Tolstrup Jensen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-141125046510

IP: 213.173.xxx.xxx

2021-06-03 13:10:31Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: LXB13-X8XYE-N308G-15BJM-QW652-7151N

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>