

K/S EURO EJENDOMME - BRAUNSCHWEIG

Lyngbyvej 20, 3., 2100 København Ø
CVR-nr. 29 51 54 76

Årsrapport for 2024

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 24.06.25

Anita Wang
Dirigent

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 - BRAUNSCHWEIG
c/o EE Asset Management ApS
Lyngbyvej 20, 3.
2100 København Ø
Telefon: 70 26 33 77
Hjemsted: København
CVR-nr.: 29 51 54 76
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion

M og C Komplementar ApS
Direktør Anita Wang

Revisor

Beierholm
Godkendt Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24 for K/S EURO EJENDOMME - BRAUNSCHWEIG.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og jeg erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.24 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København Ø, den 24. juni 2025

Direktionen

M og C Komplementar ApS
Direktør Anita Wang

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

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

Vi har opstillet årsregnskabet for K/S EURO EJENDOMME - BRAUNSCHWEIG for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24 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 revisorers 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 24. juni 2025

Beierholm

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Rickard Halfdan Patel

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne33780

Resultatopgørelse

Note	2024 DKK	2023 DKK
Bruttofortjeneste Bruttogewinn	2.542.473	2.329.849
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme Wertregulierung Investitionsimmobilie	4.275.584	90.683
Finansielle indtægter Finanzielle Einnahmen	103.626	14.237
2 Finansielle omkostninger Finanzielle Ausgaben	-1.823.048	-1.942.245
Årets resultat Jahresergebnis	5.098.635	492.524
Forslag til resultatdisponering Vorgeschlagene Gewinnverteilung		
Overført resultat Gewinn-/Verlustvortrag	5.098.635	492.524
I alt Gesamt	5.098.635	492.524

	31.12.24 DKK	31.12.23 DKK
AKTIVER		
Note		
Investeringsejendomme Anlageimmobilie	45.485.938	41.210.354
Materielle anlægsaktiver i alt Sachanlagevervøgen gesamt	45.485.938	41.210.354
Anlægsaktiver i alt Anlagevermøgen gesamt	45.485.938	41.210.354
Andre tilgodehavender Umlaufvermøgen og sonstige Vermøgenegenstände	52.778	18.196
Tilgodehavender i alt Forderungen gesamt	52.778	18.196
Likvide beholdninger Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten und Checks	297.200	279.931
Omsætningsaktiver i alt Umlaufvermøgen gesamt	349.978	298.127
Aktiver i alt Aktiva gesamt	45.835.916	41.508.481

	31.12.24 DKK	31.12.23 DKK
PASSIVER		
Note		
Selskabskapital Bareinlagen Stammkapital	160.000	160.000
Overført resultat Gewinn-/Verlustvortrag	21.917.336	16.818.701
Egenkapital i alt Eigenkapital gesamt	22.077.336	16.978.701
3 Gæld til realkreditinstitutter Hypothekenschulden (Verbindlichkeiten)	13.552.048	14.706.994
3 Gæld til tilknyttede virksomheder Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	7.070.232	4.551.654
3 Anden gæld Sonstige Verbindlichkeiten	1.477.769	1.579.507
Langfristede gældsforpligtelser i alt Langfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten gesamt	22.100.049	20.838.155
3 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser Hypothekenschulden (Verbindlichkeiten)	1.168.959	1.114.191
Gæld til tilknyttede virksomheder Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0	2.127.375
Anden gæld Sonstige Verbindlichkeiten	489.572	450.059
Kortfristede gældsforpligtelser i alt Kurzfristige Verbindlichkeiten gesamt	1.658.531	3.691.625
Gældsforpligtelser i alt Verbindlichkeiten gesamt	23.758.580	24.529.780
Passiver i alt Passiva gesamt	45.835.916	41.508.481

- 4 Oplysninger om dagsværdi
- 5 Afledte finansielle instrumenter
- 6 Eventualforpligtelser
- 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.23 - 31.12.23			
Saldo pr. 01.01.23	160.000	16.380.383	16.540.383
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	-54.206	-54.206
Forslag til resultatdisponering	0	492.524	492.524
Saldo pr. 31.12.23	160.000	16.818.701	16.978.701
Egenkapitalopgørelse for 01.01.24 - 31.12.24			
Saldo pr. 01.01.24	160.000	16.818.701	16.978.701
Forslag til resultatdisponering	0	5.098.635	5.098.635
Saldo pr. 31.12.24	160.000	21.917.336	22.077.336

Kommanditselskabets stamkapital udgør i alt t.DKK 2.160.

Selskabskapitalen er den kontant indbetalt stamkapital.

1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i udlejning af fast ejendom.

	2024 DKK	2023 DKK
--	-------------	-------------

2. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger fra tilknyttede virksomheder	913.336	565.519
Øvrige finansielle omkostninger	909.712	1.376.726
I alt	1.823.048	1.942.245

3. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.24	Gæld i alt 31.12.23
Gæld til realkreditinstitutter	1.168.959	8.228.940	14.721.007	15.821.185
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	4.745.990	7.070.232	4.551.654
Anden gæld	0	0	1.477.769	1.579.507
I alt	1.168.959	12.974.930	23.269.008	21.952.346

4. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	Afledte finan- sielle instru- menter
Dagsværdi pr. 31.12.24	45.485.938	-1.477.769
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	4.275.584	103.243

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 udner 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 3.085 og en forventet udlejningsprocent på 100% og et afkastkrav på 6,78%. 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 Braunschweig i Tyskland. Det udlejede areal udgør 3.454 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 3.499.

5. Afledte finansielle instrumenter

Selskabet har indgået en renteswap til sikring af de fremtidige rentebetalinger på et variabelt forrentet realkreditlån. Renteswappen har en hovedstol på t.DKK 16.850 og en restløbetid på 10 år til udløb den 31.12.34. Renteswappen er indregnet til en negativ dagsværdi, som på balancedagen udgør t.DKK 1.478. Der er i regnskabsåret indregnet en urealiseret gevinst før skat på t.DKK 103 i resultatopgørelsen. Renteswappen er indgået med et tysk pengeinstitut som modpart.

6. Eventualforpligtelser

Andre eventualforpligtelser

Selskabet har indgået administrationsaftaler med opsigelsesvarsler på 6 måneder og forpligtelser i opsigelsesperioden på t.DKK 170.

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter samt tilknyttede selskabers gæld til kreditinstitutter er der givet pant i investeringsejendomme for et beløb på t.EUR 3.900, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 45.486

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

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.

AFLEDTE FINANSIELLE INSTRUMENTER

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles de til dagsværdi og indregnes i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Selskabet anvender ikke reglerne for regnskabsmæssig sikring, hvormed ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter indregnes i resultatopgørelsen under andre finansielle poster.

RESULTATOPGØRELSE**Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

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

Investerings ejendomme afskrives ikke.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.

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 salgsmkostninger 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.

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

Egenkapital

Selskabskapital omfatter den kontant indbetalte stamkapital og øvrige kontante indskud fra kommanditisterne.

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.