

**K/S EURO EJENDOMME – NÜRNBERG II**

**CVR.nr. 29 93 54 67**

**c/o EE Asset Management ApS**

**Dampfærgevej 7, 1.**

**2100 København Ø**

**ÅRSRAPPORT 2015**

**(10. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 7. april 2016

---

Anita Wang  
dirigent

14640/v.1.02

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger:</b>	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3-4
<b>Ledelsesberetning:</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab 1. januar – 31. december 2015:</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7-9
Resultatopgørelse	10
Balance	11-12
Noter	13-14

**LEDELSESPÅTEGNING:**

Komplementaren har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015 for K/S Euro Ejendomme – Nürnberg II.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 24. februar 2016

**Komplementar:**

---

Mads Bech Pedersen

---

Jan Degner

---

Anita Wang

**DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER:****Til kommanditisterne i K/S Euro Ejendomme – Nürnberg II:****PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKAB:**

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Euro Ejendomme – Nürnberg II for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015, 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:**

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vor 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 revisionshandlinger 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 vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

**Konklusion:**

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

**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 vor opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Næstved, den 24. februar 2016

**ENGELSTED PETERSEN**

Lars B. Petersen  
statsautoriseret revisor

## SELSKABSOPLYSNINGER

<b>Selskabet:</b>	K/S Euro Ejendomme – Nürnberg II c/o EE Asset Management ApS Dampfærgevej 7, 1. 2100 København Ø  CVR.nr. 29 93 54 67 Stiftet: 11. september 2006 Hjemsted: København Regnskabsår: 1/1-31/12
<b>Hovedaktivitet:</b>	Investering i og udlejning af fast ejendom
<b>Komplementar:</b>	Komplementarselskabet EE – Nürnberg II ApS c/o EE Asset Management ApS Dampfærgevej 7, 1. 2100 København Ø
<b>Komplementarselskabets bestyrelse:</b>	Mads Bech Pedersen (formand) Jan Degner Anita Wang
<b>Revision:</b>	Engelsted Petersen Statsautoriserede revisorer Farvergade 9 B 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

**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 2015 været tilfredsstillende. 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 resultat for 2016 i samme niveau som 2015, når der ses bort fra urealiserede poster.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for K/S Euro Ejendomme – Nürnberg II er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder, bortset fra resultatopgørelsen og balancens gældsforpligtelser, idet enkelte regnskabsposter og subtotaler i disse fraviger skemakravene. Fravigelserne har ikke betydning for størrelsen af årets resultat, selskabets balance eller egenkapital. 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.

**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 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 markedsvilkår. 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.

**Gældsforpligtelser:**

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

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdi.

**Afledte finansielle instrumenter:**

Afledte finansielle instrumenter i form af renteswap måles til dagsværdi. Dagsværdien indregnes under langfristede tilgodehavender, henholdsvis langfristet gæld.

Værdiregulering af finansielle instrumenter, som er indgået til effektiv sikring af fremtidige pengestrømme, føres via egenkapitalen. Værdiregulering af finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter indregnes i resultatopgørelsen.

RESULTATOPGØRELSE  
 1. JANUAR – 31. DECEMBER 2015

*Gewinn- und Verlustrechnung*
*1. Januar – 31. Dezember 2015*

<u>Note/Erläuterung</u>	2015 <u>kr./DKK</u>	2014 <u>kr./DKK</u>
Lejeindtægter <i>Mieteinnahmen</i>	7.479.216	7.460.274
Driftsudgifter <i>Betriebsaufwendungen</i>	÷201.807	÷507.753
Administrationsomkostninger <i>Verwaltungsaufwendungen</i>	÷295.848	÷260.484
Værdiregulering af ejendom <i>Wertregulierung, Investitionsimmobilie</i>	2.970.000	0
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> <i>Betriebsergebnis</i>	----- 9.951.561	----- 6.692.037
Realiserede finansielle indtægter <i>Realisierte finanzielle Einnahmen</i>	520	267
Realiserede finansielle udgifter <i>Realisierte finanzielle Ausgaben</i>	÷5.364.948	÷5.587.950
<b>RESULTAT FØR UREALISEREDE POSTER</b> <i>Ergebnis vor nicht realisierten Posten</i>	----- 4.587.133	----- 1.104.354
Urealiserede finansielle indtægter <i>Nicht realisierte finanzielle Einnahmen</i>	2.608.040	1.116.283
Urealiserede finansielle udgifter <i>Nicht realisierte finanzielle Ausgaben</i>	÷183.561	0
<b>ÅRETS RESULTAT</b> <i>Jahresergebnis</i>	----- 7.011.612	----- 2.220.637

## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015

## AKTIVER

*Bilanz zum 31. Dezember 2015**Aktiva*

<u>Note/Erläuterung</u>	<u>2015</u> <u>kr./DKK</u>	<u>2014</u> <u>kr./DKK</u>
1 Ejendom <i>Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte &amp; Bauten, Einschliesslich Bauten auf fremden Grundstücken</i>	112.970.000	110.000.000
	-----	-----
Materielle anlægsaktiver i alt <i>Sachanlagevermögen gesamt</i>	112.970.000	110.000.000
	-----	-----
ANLÆGSAKTIVER I ALT <i>Anlagevermögen gesamt</i>	112.970.000	110.000.000
	-----	-----
Andre tilgodehavender <i>Umlaufvermögen und sonstige Vermögensgegenstände</i>	218.125	233.148
	-----	-----
Tilgodehavender i alt <i>Forderungen gesamt</i>	218.125	233.148
	-----	-----
Likvide midler <i>Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks</i>	2.034.357	1.676.990
	-----	-----
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT <i>Umlaufvermögen gesamt</i>	2.252.482	1.910.138
	-----	-----
AKTIVER I ALT <i>Aktiva gesamt</i>	115.222.482	111.910.138
	-----	-----

## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015

## PASSIVER

*Bilanz zum 31. Dezember 2015**Passiva*

<u>Note/Erläuterung</u>	2015 <u>kr./DKK</u>	2014 <u>kr./DKK</u>
Kontant opkrævet stamkapital <i>Bareinlagen Stammkapital</i>	23.534.500	21.734.500
Overført resultat <i>Gewinn-/Verlustvortrag</i>	÷5.540.754	÷12.552.366
2 EGENKAPITAL I ALT <i>Eigenkapital gesamt</i>	17.993.746	9.182.134
3 Prioritetsgæld <i>Hypothekenschulden</i>	86.223.194	89.326.795
Markedsværdi af renteswap <i>Markwert Zinsswap</i>	4.243.781	6.834.468
Langfristede gældsforpligtelser i alt <i>Langfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten gesamt</i>	90.466.975	96.161.263
3 Kortfristet del af langfristet gæld <i>Kurzfristiger Teil der langfristigen Verbindlichkeiten</i>	3.265.202	3.031.778
Bankgæld <i>Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</i>	1.532.128	1.597.383
Mellemregning med komplementarselskab <i>Verrechnungskonto Komplementärin</i>	170.383	170.382
Anden gæld <i>Sonstige Verbindlichkeiten</i>	1.794.048	1.767.198
Kortfristede gældsforpligtelser i alt <i>Kurzfristige Verbindlichkeiten gesamt</i>	6.761.761	6.566.741
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT <i>Verbindlichkeiten gesamt</i>	97.228.736	102.728.004
PASSIVER I ALT <i>Passiva gesamt</i>	115.222.482	111.910.138
4 Personalemkostninger mv. ( <i>Personalaufwendungen und ähnliches</i> )		
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser ( <i>Verpfändungen und Sicherheitsleistungen</i> )		
6 Væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurderinger ( <i>Wesentliche bilanzielle Schätzungen und Bewertungen</i> )		

## NOTER

## 1. INVESTERINGSEJENDOM:

Kostpris, primo	122.262.940
	-----
Kostpris 31. december	122.262.940
	-----
Samlede op-/nedskrivninger, primo	÷12.262.940
Årets værdiregulering	2.970.000
	-----
Samlede op-/nedskrivninger 31. december	÷9.292.940
	-----
<b>REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI 31. DECEMBER</b>	<b>112.970.000</b>
	-----

## 2. EGENKAPITAL:

Stamkapital, 80 andele à kr. 512.500	41.000.000
	-----
<b>Kontant opkrævet andel af stamkapital:</b>	
Kontant opkrævet andel af stamkapital, primo	21.734.500
Årets opkrævning	1.800.000
	-----
Kontant opkrævet andel af stamkapital 31. december	23.534.500
	-----
<b>Overført resultat:</b>	
Overført resultat, primo	÷12.552.366
Overført af årets resultat	7.011.612
	-----
Overført resultat 31. december	÷5.540.754
	-----
<b>EGENKAPITAL 31. DECEMBER</b>	<b>17.993.746</b>
	-----

## NOTER

## 3. GÆLDSFORPLIGTELSESR:

	<u>1/1 2015</u> <u>gæld i alt</u>	<u>31/12 2015</u> <u>gæld i alt</u>	<u>Afdrag,</u> <u>næste år</u>	<u>Restgæld</u> <u>efter 5 år</u>
Landesbank Berlin, LBB	66.676.791	63.806.614	3.198.428	47.175.686
LMN (tidl. FS Finans)	25.681.782	25.681.782	66.774	9.021.038
	-----	-----	-----	-----
I ALT	92.358.573	89.488.396	3.265.202	56.196.724
	-----	-----	-----	-----

## 4. PERSONALEOMKOSTNINGER M.V.:

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

## 5. PANTSÆTNINGER OG SIKKERHEDSSTILLELSER:

Til sikkerhed for gæld, t.kr. 89.488, er der givet pant i ejendom, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 112.970.

## 6. 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:

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