

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 2017

(12. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 15. maj 2018

Anita Wang
dirigent

14640/v.1.02

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
Påtegninger:	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3-4
Ledelsesberetning:	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar – 31. december 2017:	
Anvendt regnskabspraksis	7-8
Resultatopgørelse	9
Balance	10-11
Noter	12-13

LEDELSESPÅTEGNING:

Komplementaren har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 13. april 2018

Komplementar:

Mads Bech Pedersen

Jan Degner

Henriette Blix

Anita Wang

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER:**Til kapitalejerne i K/S Euro Ejendomme – Nürnberg II:****Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for K/S Euro Ejendomme – Nürnberg II for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, og noter, 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

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorer standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisorer etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Næstved, den 13. april 2018

ENGELSTED PETERSEN
Statsaut. revisionsanpartsselskab
CVR.nr. 20658231

Lars Engelsted Petersen
statsautoriseret revisor
mne 11683

SELSKABSOPLYSNINGER

- Selskabet:** 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
- Hovedaktivitet:** Investering i og udlejning af fast ejendom
- Komplementar:** Komplementarselskabet EE – Nürnberg II ApS
c/o EE Asset Management ApS
Dampfærgevej 7, 1.
2100 København Ø
- Komplementarselskabets bestyrelse:** Mads Bech Pedersen (formand)
Jan Degner
Henriette Blix
Anita Wang
- Revision:** Engelsted Petersen
Statsautoriserede revisorer
Farvergade 9 B
4700 Næstved
- Selskabsadministrator:** EE Asset Management ApS
Tlf. 70 26 33 77
Fax 70 26 33 76
Hjemmeside: www.euroejendomme.dk
E-mail: info@euroejendomme.dk

LEDELSESBERETNING

Virksomhedens væsentligste aktivitet:

Virksomhedens væsentligste aktivitet er at eje og udleje fast ejendom.

Selskabets ejendom er solgt i 2017, hvorefter selskabet er uden aktivitet.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for K/S Euro Ejendomme – Nürnberg II er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder. Derudover 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 drift 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:

Tilgodehavender:

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

RESULTATOPGØRELSE

1. JANUAR – 31. DECEMBER 2017

Gewinn- und Verlustrechnung

1. Januar – 31. Dezember 2017

<u>Note/Erläuterung</u>	2017 <u>kr./DKK</u>	2016 <u>kr./DKK</u>
Nettoomsætning <i>Nettoumsatz</i>	6.080.117	7.451.053
Værdiregulering af ejendom <i>Wertregulierung, Investitionsimmobilie</i>	8.519.823	7.030.000
Andre eksterne omkostninger <i>Sonstige externe Kosten</i>	÷744.199	÷975.218
BRUTTOFORTJENESTE <i>Betriebsergebnis</i>	----- 13.855.741	----- 13.505.835
Andre finansielle indtægter <i>Finanzielle Einnahmen</i>	780.952	3.758.862
Andre finansielle udgifter <i>Finanzielle Ausgaben</i>	÷3.099.507	÷5.073.259
ÅRETS RESULTAT <i>Jahresergebnis</i>	----- 11.537.186 -----	----- 12.191.438 -----

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017

AKTIVER

*Bilanz zum 31. Dezember 2017**Aktiva*

<u>Note/Erläuterung</u>	<u>2017</u> <u>kr./DKK</u>	<u>2016</u> <u>kr./DKK</u>
1 Investeringsejendom <i>Anlageimmobilie</i>	0	120.000.000
	-----	-----
Materielle anlægsaktiver i alt <i>Sachanlagevermögen gesamt</i>	0	120.000.000
	-----	-----
ANLÆGSAKTIVER I ALT <i>Anlagevermögen gesamt</i>	0	120.000.000
	-----	-----
Andre tilgodehavender <i>Umlaufvermögen und sonstige Vermögensgegenstände</i>	490.554	90.912
	-----	-----
Tilgodehavender i alt <i>Forderungen gesamt</i>	490.554	90.912
	-----	-----
Likvide midler <i>Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks</i>	3.879.288	248.532
	-----	-----
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT <i>Umlaufvermögen gesamt</i>	4.369.842	339.444
	-----	-----
AKTIVER I ALT <i>Aktiva gesamt</i>	4.369.842	120.339.444
	-----	-----

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017

PASSIVER

*Bilanz zum 31. Dezember 2017**Passiva*

<u>Note/Erläuterung</u>	<u>2017</u> <u>kr./DKK</u>	<u>2016</u> <u>kr./DKK</u>
Kontant opkrævet stamkapital <i>Bareinlagen Stammkapital</i>	0	25.134.500
Overført resultat <i>Gewinn-/Verlustvortrag</i>	3.994.910	6.650.684
	-----	-----
2 EGENKAPITAL I ALT <i>Eigenkapital gesamt</i>	3.994.910	31.785.184
	-----	-----
3 Gæld til kreditinstitutter <i>Hypothekenschulden (Verbindlichkeiten)</i>	0	72.683.268
Markedsværdi af renteswap <i>Markwert Zinsswap</i>	0	705.556
	-----	-----
Langfristede gældsforpligtelser i alt <i>Langfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten gesamt</i>	0	73.388.824
	-----	-----
3 Kortfristet del af langfristet gæld <i>Kurzfristiger Teil der langfristigen Verbindlichkeiten</i>	0	13.378.480
Bankgæld <i>Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</i>	0	1.463.597
Mellemregning med komplementarselskab <i>Verrechnungskonto Komplementärin</i>	170.383	170.383
Anden gæld <i>Sonstige Verbindlichkeiten</i>	204.549	152.976
	-----	-----
Kortfristede gældsforpligtelser i alt <i>Kurzfristige Verbindlichkeiten gesamt</i>	374.932	15.165.436
	-----	-----
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT <i>Verbindlichkeiten gesamt</i>	374.932	88.554.260
	-----	-----
PASSIVER I ALT <i>Passiva gesamt</i>	4.369.842	120.339.444
	-----	-----
4 Personalemkostninger mv. (<i>Personalaufwendungen und ähnliches</i>)		
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (<i>Verpfändungen und Sicherheitsleistungen</i>)		

NOTER

1. INVESTERINGSEJENDOM:

Kostpris, primo	122.262.940
Afgang	÷122.262.940

Kostpris 31. december	0

Samlede op-/nedskrivninger, primo	÷2.262.940
Årets værdiregulering	2.262.940

Samlede op-/nedskrivninger 31. december	0

REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI 31. DECEMBER	0

2. EGENKAPITAL:

Stamkapital, 80 andele à kr. 512.500	41.000.000

Kontant opkrævet andel af stamkapital:	
Kontant opkrævet andel af stamkapital, primo	25.134.500
Årets opkrævning	875.000
Aconto udbetalinger i 2017	÷40.202.460
Overført til overført resultat, jf. nedenfor	14.192.960

Kontant opkrævet andel af stamkapital 31. december	0

Overført resultat:	
Overført resultat, primo	6.650.684
Overført af årets resultat	11.537.186
Hævet af overført resultat	÷14.192.960

Overført resultat 31. december	3.994.910

EGENKAPITAL 31. DECEMBER	3.994.910

NOTER

3. GÆLDSFORPLIGTELSER:

	<u>1/1 2017</u> <u>gæld i alt</u>	<u>31/12 2017</u> <u>gæld i alt</u>	<u>Afdrag,</u> <u>næste år</u>	<u>Restgæld</u> <u>efter 5 år</u>
Landesbank Berlin, LBB	60.379.966	0	0	0
LMN	25.681.782	0	0	0
	-----	-----	-----	-----
I ALT	86.061.748	0	0	0
	-----	-----	-----	-----

4. PERSONALEOMKOSTNINGER M.V.:

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

5. PANTSÆTNINGER OG SIKKERHEDSSTILLELSER:

Der er ikke pantsætninger og sikkerhedsstillelser udover det, som fremgår af årsregnskabet.