

# **K/S EURO EJENDOMME - NÜRNBERG**

Lyngbyvej 20, 3., 2100 København Ø  
CVR-nr. 29 17 64 77

## **Årsrapport for 2024**

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 03.04.25

Anita Wang  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12 - 18

---

---

**Selskabet**

---

K/S EURO EJENDOMME - NÜRNBERG  
c/o EE Asset Management ApS  
Lyngbyvej 20, 3.  
2100 København Ø  
Telefon: 70 26 33 77  
Hjemsted: København Ø  
CVR-nr.: 29 17 64 77  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Komplementar**

---

Peder Engelbrecht Pedersen  
Claus Cornelius Møller  
Eskil Peter Lund

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Godkendt Revisionspartnerselskab

---

**Komplementar**

---

Komplementarselskabet EE Nürnberg ApS, c/o EE Asset Management ApS, Lyngbyvej 20, 3,  
210 København Ø

---

**Selskabsadministrator**

---

EE Asset Management ApS, Tlf. 70 26 33 77, Hjemmeside: [www.euroejendomme.dk](http://www.euroejendomme.dk), E-mail:  
[info@euroejendomme.dk](mailto:info@euroejendomme.dk)

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

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores 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.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København Ø, den 3. april 2025

### **Komplementar**

Peder Engelbrecht Pedersen    Claus Cornelius Møller

Eskil Peter Lund

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### Til ejerne i K/S EURO EJENDOMME - NÜRNBERG

#### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for K/S EURO EJENDOMME - NÜRNBERG for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder oplysning om anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.24 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

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. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorerets etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### 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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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 selskabet, 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.

### 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 lovgivningen.

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 3. april 2025

### Beierholm

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Rickard Halfdan Patel

Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne33780

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i at eje og udleje fast ejendom.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.24 - 31.12.24 udviser et resultat på DKK 4.059.285 mod DKK 3.255.282 for tiden 01.01.23 - 31.12.23. Balancen viser en egenkapital på DKK 90.289.413.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

### **Efterfølgende begivenheder**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note	2024 DKK	2023 DKK
<b>Bruttoresultat</b> <b>Bruttogewinn</b>	<b>-122.532</b>	<b>2.191.791</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme Wertregulierung Investitionsimmobilie	5.705.435	2.064.447
Finansielle indtægter Finanzielle Einnahmen	51.536	31.745
Finansielle omkostninger Finanzielle Ausgaben	-1.575.154	-1.032.701
<b>Årets resultat</b> <b>Jahresergebnis</b>	<b>4.059.285</b>	<b>3.255.282</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b> <b>Vorgeschlagene Gewinnverteilung</b>		
Overført resultat Gewinn-/Verlustvortrag	4.059.285	3.255.282
<b>I alt</b> <b>Gesamt</b>	<b>4.059.285</b>	<b>3.255.282</b>

	31.12.24	31.12.23
	DKK	DKK
<b>AKTIVER</b>		
Note		
Investeringsejendomme Anlageimmobilie	130.554.756	121.184.342
<b>1 Materielle anlægsaktiver i alt</b> <b>Sachanlagevervøgen gesamt</b>	<b>130.554.756</b>	<b>121.184.342</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b> <b>Anlagevermøgen gesamt</b>	<b>130.554.756</b>	<b>121.184.342</b>
Andre tilgodehavender Umlaufvermøgen og sonstige Vermøgenegenstände	84.329	76.798
<b>Tilgodehavender i alt</b> <b>Forderungen gesamt</b>	<b>84.329</b>	<b>76.798</b>
<b>Likvide beholdninger</b> <b>Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten und Checks</b>	<b>21.870.838</b>	<b>656.472</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b> <b>Umlaufvermøgen gesamt</b>	<b>21.955.167</b>	<b>733.270</b>
<b>Aktiver i alt</b> <b>Aktiva gesamt</b>	<b>152.509.923</b>	<b>121.917.612</b>

	31.12.24	31.12.23
Note	DKK	DKK
<b>PASSIVER</b>		
Selskabskapital Bareinlagen Stammkapital	33.898.503	33.898.503
Overført resultat Gewinn-/Verlustvortrag	56.390.910	52.331.625
<b>Egenkapital i alt</b> <b>Eigenkapital gesamt</b>	<b>90.289.413</b>	<b>86.230.128</b>
2 Gæld til realkreditinstitutter Hypothekenschulden (Verbindlichkeiten)	55.850.107	22.413.248
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b> <b>Langfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten gesamt</b>	<b>55.850.107</b>	<b>22.413.248</b>
2 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser Hypothekenschulden (Verbindlichkeiten)	3.890.390	2.673.482
Gæld til øvrige kreditinstitutter Verbindlichkeiten gegenüber Banker	0	8.291.539
Anden gæld Sonstige Verbindlichkeiten	2.480.013	2.309.215
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b> <b>Kurzfristige Verbindlichkeiten gesamt</b>	<b>6.370.403</b>	<b>13.274.236</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b> <b>Verbindlichkeiten gesamt</b>	<b>62.220.510</b>	<b>35.687.484</b>
<b>Passiver i alt</b> <b>Passiva gesamt</b>	<b>152.509.923</b>	<b>121.917.612</b>

3 Oplysninger om dagsværdi

4 Eventualforpligtelser

5 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	33.898.503	49.147.720	83.046.223
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	-71.377	-71.377
Forslag til resultatdisponering	0	3.255.282	3.255.282
Saldo pr. 31.12.23	33.898.503	52.331.625	86.230.128
Egenkapitalopgørelse for 01.01.24 - 31.12.24			
Saldo pr. 01.01.24	33.898.503	52.331.625	86.230.128
Forslag til resultatdisponering	0	4.059.285	4.059.285
Saldo pr. 31.12.24	33.898.503	56.390.910	90.289.413

Kommanditselskabets stamkapital udgør i alt t.DKK 34.200.

Selskabskapitalen er den kontant indbetalte stamkapital.

**1. Materielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.01.24	98.416.134
Tilgang i året	3.664.979
Kostpris pr. 31.12.24	102.081.113
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.24	22.768.208
Dagsværdireguleringer i året	5.705.435
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.24	28.473.643
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.24	130.554.756

**2. 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	3.890.390	38.976.603	59.740.497	25.086.730
I alt	3.890.390	38.976.603	59.740.497	25.086.730

### 3. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	I alt
Dagsværdi pr. 31.12.24	130.554.756	130.554.756
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	5.705.435	5.705.435

Der er ved udarbejdelsen af regnskabet nødvendigt for ledelsen at anlægge forudsætninger, der påvirker aktiver og forpligtelser pr. balancedagen samt indtægter og udgifter for regnskaberperioden. 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 t.DKK 10.327 samt en forventet udlejningsprocent på 100 % og et nettoafkastkrav på 7,91 %. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, vedligeholdesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Ejendommen udlejes til erhverv og er beliggende i Nürnberg i Tyskland. Det udlejede areal udgør 9.239 m<sup>2</sup>.

Lejekontrakten er indgået på sædvanlige vilkår i henhold til tysk ret.

Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på ejendommen svarende til budgettede lejeindtægter for det kommende år på t.DKK 9.405.

### 4. Eventualforpligtelser

#### *Andre eventualforpligtelser*

Selskabet har indgået administrationsaftaler med opsigelsesvarsler på 6-24 måneder og forpligtelser i opsigelsesperioden på t.DKK 573.

## 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 59.740 er der givet pant i investerings-ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 130.555.

## 6. 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.

**6. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**RESULTATOPGØRELSE****Bruttoresultat**

Bruttoresultat 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**

Investeringsøjendomme 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.

## 6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### 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 salgsomkostninger 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.

**6. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**Egenkapital**

Selskabskapital omfatter den kontant indbetalte stamkapital.

**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.