

K/S EURO EJENDOMME – VIERSEN

CVR.nr. 28 29 23 09

ÅRSRAPPORT 2013

(10. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 26. maj 2014

Anita Wang
dirigent

14370-13/20 MJ/hp 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 2013:	
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 2013 for K/S Euro Ejendomme – Viersen.

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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 9. april 2014

Direktionen i Komplementarselskabet EE - Viersen ApS:

John T. Jensen

Anita Wang

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER:**Til kapitalejerne i K/S Euro Ejendomme – Viersen:****PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKAB:**

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Euro Ejendomme – Viersen for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2013, 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet:

Uden at modificere vor konklusion gør vi opmærksom på, at selskabets evne til at fortsætte driften afhænger af den fortsatte finansiering. Vi henviser til note 6 i regnskabet, hvoraf fremgår, at det er ledelsens vurdering, at selskabets finansiering fortsætter uforandret, hvorfor årsregnskabet i overensstemmelse hermed er udarbejdet under forudsætning af virksomhedens fortsatte drift.

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 9. april 2014

ENGELSTED PETERSEN

Lars B. Petersen
statsautoriseret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet:	K/S Euro Ejendomme – Viersen c/o EE Asset Management ApS Frederiksgade 1 1265 København K CVR.nr. 28 29 23 09 Stiftet: 9. december 2004 Hjemsted: København Regnskabsår: 1/1-31/12
Hovedaktivitet:	At eje og udleje fast ejendom
Komplementar:	Komplementarselskabet EE - Viersen ApS c/o EE Asset Management ApS Frederiksgade 1 1265 København K
Komplementarselskabets ledelse:	John T. Jensen 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

Hovedaktiviteter:

Selskabets primære aktivitet er investering i og udlejning af 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 2013 været utilfredsstillende.

Selskabet har indgået rammeaftale med FIH om finansiering af selskabets ejendom. Banken er overtaget af Finansiell Stabilitet. Det er en forudsætning for selskabets fortsatte drift, at denne rammeaftale overholdes, hvilket er ledelsens forventning, og dette forhold er heller ikke bestridt af FIH/Finansiell Stabilitet.

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 forbedret resultat for 2014 i forhold til 2013.

Årsregnskabet for K/S Euro Ejendomme – Viersen 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.

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:**Investeringsjendom:**

Investeringsjendommen 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 investeringsjendommen reguleres ved udgangen af hvert regnskabsår, idet det afkast der ligger til grund for investeringen tilpasses de aktuelle markedsforhold. 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 nettorealiseringsværdi.

RESULTATOPGØRELSE
 1. JANUAR – 31. DECEMBER 2013

Gewinn- und Verlustrechnung

1. Januar – 31. Dezember 2013

<u>Note/Erläuterung</u>	2013 <u>kr./DKK</u>	2012 <u>kr./DKK</u>
Lejeindtægter <i>Mieteinnahmen</i>	3.363.104	3.363.149
Driftsudgifter <i>Betriebsaufwendungen</i>	÷345.397	÷260.437
Administrationsomkostninger <i>Verwaltungsaufwendungen</i>	÷773.847	÷346.997
Værdiregulering af ejendom <i>Wertregulierung der Immobilie</i>	0	+130.000
BRUTTOFORTJENESTE <i>Betriebsergebnis</i>	----- 2.243.860	----- 2.885.715
Realiserede finansielle indtægter <i>Realiserte finanzielle Einnahmen</i>	187	309
Realiserede finansielle udgifter <i>Realiserte finanzielle Ausgaben</i>	÷2.435.139	÷2.446.664
RESULTAT FØR UREALISEREDE POSTER <i>Ergebnis vor nicht realisierten Posten</i>	----- ÷191.092	----- 439.360
Urealiserede finansielle indtægter <i>Nicht realisierte finanzielle Einnahmen</i>	441	0
Urealiserede finansielle udgifter <i>Nicht realisierte finanzielle Ausgaben</i>	0	÷147.396
ÅRETS RESULTAT <i>Jahresergebnis</i>	----- ÷190.651	----- 291.964

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2013

AKTIVER

*Bilanz zum 31. Dezember 2013**Aktiva*

<u>Note/Erläuterung</u>	2013 <u>kr./DKK</u>	2012 <u>kr./DKK</u>
1 Ejendom <i>Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte & Bauten, einschliesslich Bauten auf fremden Grundstücken</i>	34.700.000	34.700.000
	-----	-----
Materielle anlægsaktiver i alt <i>Sachanlagevermögen gesamt</i>	34.700.000	34.700.000
	-----	-----
ANLÆGSAKTIVER I ALT <i>Anlagevermögen gesamt</i>	34.700.000	34.700.000
	-----	-----
Andre tilgodehavender <i>Umlaufvermögen und sonstige Vermögensgegenstände</i>	55.451	38.748
	-----	-----
Likvide midler <i>Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks</i>	69.643	821.522
	-----	-----
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT <i>Umlaufvermögen gesamt</i>	125.094	860.270
	-----	-----
AKTIVER I ALT <i>Aktiva gesamt</i>	34.825.094	35.560.270
	-----	-----

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2013

PASSIVER

*Bilanz zum 31. Dezember 2013**Passiva*

<u>Note/Erläuterung</u>	2013 <u>kr./DKK</u>	2012 <u>kr./DKK</u>
Kontant opkrævet stamkapital <i>Bareinlagen Stammkapital</i>	3.660.000	3.660.000
Overført resultat <i>Gewinn-/Verlustvortrag</i>	÷11.754.440	÷11.563.789
	-----	-----
2 EGENKAPITAL I ALT <i>Eigenkapital gesamt</i>	÷8.094.440	÷7.903.789
	-----	-----
3 Kreditinstitutter <i>Hypothekenschulden (Verbindlichkeiten)</i>	39.369.175	39.401.325
	-----	-----
Langfristede gældsforpligtelser i alt <i>Langfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten gesamt</i>	39.369.175	39.401.325
	-----	-----
3 Kortfristet del af langfristet gæld <i>Kurzfristiger Teil der langfristigen Verbindlichkeiten</i>	831.539	799.927
Anden gæld <i>Sonstige Verbindlichkeiten</i>	2.718.820	3.262.807
	-----	-----
Kortfristede gældsforpligtelser i alt <i>Kurzfristige Verbindlichkeiten gesamt</i>	3.550.359	4.062.734
	-----	-----
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT <i>Verbindlichkeiten gesamt</i>	42.919.534	43.464.059
	-----	-----
PASSIVER I ALT <i>Passiva gesamt</i>	34.825.094	35.560.270
	-----	-----
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>)		

12
NOTER

1. INVESTERINGSEJENDOM:

Kostpris, primo	48.756.126

Kostpris 31. december	48.756.126

Samlede op-/nedskrivninger, primo	÷14.056.126

Samlede op-/nedskrivninger 31. december	÷14.056.126

REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI 31. DECEMBER	34.700.000

2. EGENKAPITAL:

Stamkapital, 80 andele à kr. 45.750	3.660.000

Kontant opkrævet andel af stamkapital:	
Kontant opkrævet andel af stamkapital, primo	3.660.000

Kontant opkrævet andel af stamkapital 31. december	3.660.000

Overført resultat:	
Overført resultat, primo	÷11.563.789
Overført af årets resultat	÷190.651

Overført resultat 31. december	÷11.754.440

EGENKAPITAL 31. DECEMBER	÷8.094.440

NOTER

3. GÆLDSFORPLIGTELSER:

	1/1 2013 <u>Gæld i alt</u>	31/12 2013 <u>Gæld i alt</u>	Afdrag <u>næste år</u>	Restgæld <u>efter 5 år</u>
FIH/FS Property Finance	31.994.812	31.994.384	831.539	27.504.065
Tedox	8.206.440	8.206.330	0	8.206.440
	-----	-----	-----	-----
I ALT	40.201.252	40.200.714	831.539	35.710.505
	-----	-----	-----	-----

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 til kreditinstitutter er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 34.700.

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.

Selskabets fortsatte drift er betinget af fortsat finansiering fra selskabets bank; FIH, der er overtaget af Finansiell Stabilitet. Det er ledelsens forventning og ikke bestridt af FIH/Finansiell Stabilitet, at finansieringen består som aftalt.