

K/S EURO EJENDOMME - FRANKFURT II

Lyngbyvej 20, 3., 2100 København Ø
CVR-nr. 29 19 68 69

Årsrapport for 2024

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 24.06.25

M og C Komplementar ApS
Direktør 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 - FRANKFURT II
c/o EE Asset Management ApS
Lyngbyvej 20, 3.
2100 København Ø
Telefon: 70 26 33 77
Hjemsted: København
CVR-nr.: 29 19 68 69
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 - FRANKFURT II.

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 - FRANKFURT II

Vi har opstillet årsregnskabet for K/S EURO EJENDOMME - FRANKFURT II 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	2.076.664	2.702.849
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme Wertregulierung Investitionsimmobilie	9.390	-18.371.466
Finansielle indtægter Finanzielle Einnahmen	26.974	63.784
2 Finansielle omkostninger Finanzielle Ausgaben	-5.208.172	-3.326.942
Årets resultat Jahresergebnis	-3.095.144	-18.931.775
Forslag til resultatdisponering Vorgeschlagene Gewinnverteilung		
Overført resultat Gewinn-/Verlustvortrag	-3.095.144	-18.931.775
I alt Gesamt	-3.095.144	-18.931.775

	31.12.24 DKK	31.12.23 DKK
AKTIVER		
Note		
Investeringsejendomme Anlageimmobilie	48.556.901	48.501.306
Materielle anlægsaktiver i alt Sachanlagevervøgen gesamt	48.556.901	48.501.306
Anlægsaktiver i alt Anlagevermøgen gesamt	48.556.901	48.501.306
Andre tilgodehavender Umlaufvermøgen og sonstige Vermøgenegenstände	216.842	78.877
Tilgodehavender i alt Forderungen gesamt	216.842	78.877
Likvide beholdninger Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten und Checks	98.664	170.791
Omsætningsaktiver i alt Umlaufvermøgen gesamt	315.506	249.668
Aktiver i alt Aktiva gesamt	48.872.407	48.750.974

	31.12.24 DKK	31.12.23 DKK
PASSIVER		
Note		
Overført resultat Gewinn-/Verlustvortrag	-3.857.572	-762.428
Egenkapital i alt Eigenkapital gesamt	-3.857.572	-762.428
3 Gæld til kreditinstitutter Hypothekenschulden (Verbindlichkeiten)	14.433.377	16.357.394
3 Gæld til tilknyttede virksomheder Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	34.265.723	21.559.931
Langfristede gældsforpligtelser i alt Langfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten gesamt	48.699.100	37.917.325
3 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser Hypothekenschulden (Verbindlichkeiten)	1.939.600	1.937.754
Gæld til tilknyttede virksomheder Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0	8.143.983
Anden gæld Sonstige Verbindlichkeiten	2.091.279	1.514.340
Kortfristede gældsforpligtelser i alt Kurzfristige Verbindlichkeiten gesamt	4.030.879	11.596.077
Gældsforpligtelser i alt Verbindlichkeiten gesamt	52.729.979	49.513.402
Passiver i alt Passiva gesamt	48.872.407	48.750.974

- 4 Oplysninger om dagsværdi
5 Eventualforpligtelser
6 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	0	18.169.347	18.169.347
Forslag til resultatdisponering	0	-18.931.775	-18.931.775
Saldo pr. 31.12.23	0	-762.428	-762.428
Egenkapitalopgørelse for 01.01.24 - 31.12.24			
Saldo pr. 01.01.24	0	-762.428	-762.428
Forslag til resultatdisponering	0	-3.095.144	-3.095.144
Saldo pr. 31.12.24	0	-3.857.572	-3.857.572

Kommanditselskabet stamkapital udgør i alt t.DKK 1.

Selskabskapitalen er den kontant indbetalte stamkapital.

1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i udlejning af fast ejendom.

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

2. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger fra tilknyttede virksomheder	4.283.595	636.561
Øvrige finansielle omkostninger	924.577	2.690.381
I alt	5.208.172	3.326.942

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 kreditinstitutter	1.939.600	6.674.977	16.372.977	18.295.148
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	34.265.723	21.559.931
I alt	1.939.600	6.674.977	50.638.700	39.855.079

4. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Dagsværdi pr. 31.12.24	48.556.901
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	-9.390

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 4.486 og en forventet udlejningsprocent på 100% og et afkastkrav på 9,28%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, vedigeholdsstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Ejendommen udlejes til erhverv og er beliggende i Frankfurt i Tyskland. Det udlejede areal udgør 6.857 m².

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

Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på ejendommen svarende til budgetterede lejeindtægter for det kommende år på t.DKK 4.624.

5. Eventualforpligtelser

Andre eventualforpligtelser

Selskabet har indgået administrationsaftaler med opsigelsesvarsler på 6 måneder og forpligtelser i opsigelsesperioden på t.DKK 240.

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter samt tilknyttede selskabers gæld til kreditinstitutter givet pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 48.557.

Herudover har selskabet afgivet ulimiteret selvskyldnerkaution til sikkerhed for tilknyttede selskaber K/S Euro Ejendomme - Braunschweig's og K/S Euro Ejendomme Mainz II's gæld til andre tilknyttede selskaber.

7. 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 finansiel 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.

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**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.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, valutakursgevinster og -tab ved transaktioner i fremmed valuta m.v.

7. 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 salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

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.

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.