



Tlf.: 39 15 52 00  
koebenhavn@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Havneholmen 29  
DK-1561 København V  
CVR-nr. 20 22 26 70

**EUR EJENDOMME APS**  
**BREGNERØDVEJ 132, 3460 BIRKERØD**  
**ÅRSRAPPORT**  
**2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 23. juni 2016

---

Karsten Hagel

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæringer.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. oktober - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Noter.....	9-10
Anvendt regnskabspraksis.....	11-12

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	EUR EJENDOMME ApS Bregnerødvej 132 3460 Birkerød
	CVR-nr.: 28 32 43 16 Stiftet: 14. januar 2005 Hjemsted: Birkerød Regnskabsår: 1. oktober - 31. december
<b>Direktion</b>	Karsten Hagel
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. oktober - 31. december 2015 for EUR EJENDOMME ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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. oktober - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Birkerød, den 23. juni 2016

Direktion

---

Karsten Hagel

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

*Til kapitalejerne i EUR EJENDOMME ApS*

### PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for EUR EJENDOMME ApS for regnskabsåret 1. oktober - 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

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

#### Konklusion

Det er vores 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. oktober - 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 vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 23. juni 2016

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

Dan Bøøk Malmstrøm  
Statsautoriseret revisor

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme. Investeringsejendommene omfatter en boligejendom.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

**RESULTATOPGØRELSE 1. OKTOBER - 31. DECEMBER**

	Note	2015 kr.	2014/15 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE.....</b>		<b>855.727</b>	<b>3.324.208</b>
Personaleomkostninger.....	1	-129.764	-802.535
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		0	4.230
Dagsværdiregulering af gæld vedr. invest. ejd.....		-535.880	0
<b>DRIFTSRESULTAT.....</b>		<b>190.083</b>	<b>2.525.903</b>
Andre finansielle indtægter.....		0	1.760
Andre finansielle omkostninger.....		-405.686	-1.718.732
<b>RESULTAT FØR SKAT.....</b>		<b>-215.603</b>	<b>808.931</b>
Skat af årets resultat.....	2	47.432	-190.036
<b>ÅRETS RESULTAT.....</b>		<b>-168.171</b>	<b>618.895</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Anvendt af tidligere års overskud.....		-168.171	618.895
<b>I ALT.....</b>		<b>-168.171</b>	<b>618.895</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2015 kr.	2014/15 kr.
Investeringsejendomme.....		72.500.000	72.500.000
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>72.500.000</b>	<b>72.500.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>72.500.000</b>	<b>72.500.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		0	9.762
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		16.760	52.760
Periodeafgrænsningsposter.....		0	75.364
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>16.760</b>	<b>137.886</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>16.760</b>	<b>137.886</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>72.516.760</b>	<b>72.637.886</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud.....		2.761.727	2.929.898
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>4</b>	<b>2.886.727</b>	<b>3.054.898</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		1.220.575	1.268.007
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>1.220.575</b>	<b>1.268.007</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		53.653.780	53.117.900
Depositum og forudbetalt leje.....		1.481.201	1.569.501
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>5</b>	<b>55.134.981</b>	<b>54.687.401</b>
Gæld til pengeinstitutter.....		12.018.920	12.289.213
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		61.545	215.655
Selskabsskat.....		978.754	978.754
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		19.019	0
Anden gæld.....		196.239	143.958
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>13.274.477</b>	<b>13.627.580</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>68.409.458</b>	<b>68.314.981</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>72.516.760</b>	<b>72.637.886</b>
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		



## NOTER

	2015 kr.	2014/15 kr.	Note	
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>	
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2014: 2)				
Løn og gager.....	128.864	744.095		
Pensioner.....	900	1.620		
Omkostninger til social sikring.....	0	28.465		
Andre personaleomkostninger.....	0	28.355		
	<b>129.764</b>	<b>802.535</b>		
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>2</b>	
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	0	189.105		
Regulering af udskudt skat.....	-47.432	930		
	<b>-47.432</b>	<b>190.035</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>3</b>	
		Investeringssej- omme		
Kostpris 1. oktober 2015.....		68.467.298		
Kostpris 31. december 2015.....		<b>68.467.298</b>		
Opskrivninger 1. oktober 2015.....		4.032.702		
Opskrivninger 31. december 2015.....		<b>4.032.702</b>		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....		<b>72.500.000</b>		
<b>Egenkapital</b>			<b>4</b>	
	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt	
Egenkapital 1. oktober 2015.....	125.000	2.929.898	3.054.898	
Forslag til årets resultatdisponering.....		-168.171	-168.171	
Egenkapital 31. december 2015.....	<b>125.000</b>	<b>2.761.727</b>	<b>2.886.727</b>	
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>				<b>5</b>
	1/10 2015 gæld i alt	31/12 2015 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter...	53.117.900	53.653.780	0	45.494.665
Depositum og forudbetalt leje..	1.569.501	1.481.201	0	1.481.201
	<b>54.687.401</b>	<b>55.134.981</b>	<b>0</b>	<b>46.975.866</b>

## NOTER

## Note

**Eventualposter mv.**

6

*Hæftelse i sambeskatningen*

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat samt for fællesregistrering af moms

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

7

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 53.658 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 72.500 tkr.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 22.000 tkr., der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for egen og andre koncernselskabers bankgæld.

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for følgende selskabers mellemværende med pengeinstitut:

- Holdingselskabet af 1. juni 1993
- Lejlighed ApS
- Ejendomsselskabet af 28. september 1995 ApS
- Randers Erhverv ApS
- Tilst Erhverv ApS
- Boligland ApS
- Ejendomsselskabet Stevnstrup ApS
- Ejd.selskabet Engelsholmvej 31 ApS

Selskaberne hæfter solidarisk.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for EUR EJENDOMME ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Sammenligningstal

Sammenligningstallene i resultatopgørelsen kan ikke sammenholdes med indeværende år, da indeværende års tal kun indeholder 3 måneder.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, tab på debitorer mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes prioritetsgæld og andre finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi, der svarer til lånets kontantværdi på årsafslutningstidspunktet. Kursreguleringen af gældsforpligtelserne indregnes i resultatopgørelsen.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.