

EUROPEAN ESTATES INVEST ApS

Martsvej 6
8210 Aarhus V

Årsrapport
1. juli 2015 - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

07/04/2017

Erik Munk
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	5
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	6
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	8
-------------------------	---

Balance	9
---------------	---

Egenkapitalopgørelse	11
----------------------------	----

Noter	12
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden EUROPEAN ESTATES INVEST ApS
Martsvej 6
8210 Aarhus V

CVR-nr: 28685386
Regnskabsår: 01/07/2015 - 31/12/2016

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2015 til 31. december 2016 for European Estates Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

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

Ledelsen erklærer, at betingelserne for at kunne fravælge revision er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 07/04/2017

Direktion

Johnnie Thøgersen Veth

Erik Hebsgaard Munk

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er at besidde og udleje fast ejendom samt anden virksomhed i forbindelse hermed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets aktivitet er forløbet tilfredsstillende igennem regnskabsperioden. Indtjeningen har været stabil og på et højt niveau grundet beskedne udgifter til vedligeholdelse og genudlejning af opsagte lejemål efter modernisering er gennemført på et tilfredsstillende niveau.

Regnskabsperioden omfatter 18 måneder, hvorfor resultatopgørelsens poster umiddelbart ikke er sammenlignelige med 2014/15, idet foregående regnskabsår alene omfattende en periode på 12 måneder. Selskabets regnskabsår følger nu kalenderåret.

Selskabets investeringsejendom er indregnet til markedsværdi, hvilket svarer til en værdiansættelse ud fra tyske normer på faktor 19. Efter danske normer svarer dette til et nettoafkast på 4,75% p.a. efter fradrag af budgetterede driftsomkostninger mm. Afkastkrav i markedet er grundet de lave markedsrenter faldet, hvorved der er sket en positiv værdiregulering i indeværende regnskabsår. Selskabets ejendom er opskrevet med ca. Eur 471.000. Der har ikke medvirket valuar ved værdiansættelsen.

Selskabets ejendom har været fuldt udlejet i regnskabsperioden bortset fra perioder med ledighed grundet ombygnings- og forbedringsarbejder.

Periodens resultat anses for tilfredsstillende.

Resultatopgørelsen udviser et overskud efter skat på Eur. 537.000. Egenkapitalen udgør ved årets udgang ca. Eur. 1.786.000.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabets afslutning ikke sket begivenheder, som påvirker årsregnskabet.

Der forventes en tilfredsstillende indtjening i regnskabsåret 2017.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser, idet selskaber har tilvalgt egenkapitalopgørelse.

Årsrapporten er aflagt i euro.

Anvendt regnskabspraksis er ændret i forhold til tidligere år, idet selskabets ejendom er optaget til markedsværdi. Ændringen har medført en opskrivning af ejendommen med ca. Eur. 1,3 mio. pr. 1. juli 2014. Samtidig er der afsat udskudt skat med Eur 92.000, hvorved egenkapitalen er påvirket positivt med ca. Eur 1,2 mio. Ledelsen finder at værdiansættelse af selskabets ejendom til markedsværdi giver et mere retvisende billede af selskabets kapitalforhold, løbende afkast mm.

Ændringen er indarbejdet primo regnskabsåret 2013/14 og sammenligningstal for 2014/15 er tilpasset.

Endvidere er rapporteringen af årsregnskabet omlagt til Euro, da selskabets aktivitet og balancens poster hovedsagelig består af poster i Euro.

Resultatopgørelse

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende fordelingsregnskab indregnes i balancen som mellemværender lejere.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende fordelingsregnskaber indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta mv.

Skat af årets resultat

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.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til markedsværdi opgjort efter afkastbaseret model.

Aktiver med en kostpris på under 1.500 EUR pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Selskabsskat og udskudt skat

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Udskudte skatteaktiver måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres. 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.

Selskabet har pt. ikke skattepligtig aktivitet i Danmark.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, hvorved kurstab og låneomkostninger fordeles over lånets løbetid.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris, hvilket for korte og uforrentede eller variabelt forrentede gældsforpligtelser svarer til nominel værdi.

Omregning i fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

Resultatopgørelse 1. jul 2015 - 31. dec 2016

	Note	2015/16 EUR	2014/15 EUR
Nettoomsætning		290.867	192.693
Ejendomsomkostninger		-46.979	-79.358
Administrationsomkostninger		-14.251	-36.543
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		470.976	180.000
Bruttoresultat		700.613	256.791
Personaleomkostninger	1	0	0
Resultat af ordinær primær drift		700.613	256.791
Andre finansielle indtægter	2	2.630	5.792
Øvrige finansielle omkostninger	3	-65.519	-65.065
Ordinært resultat før skat		637.724	197.518
Skat af årets resultat	4	-100.500	-33.000
Årets resultat		537.224	164.518
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		537.224	164.518
I alt		537.224	164.518

Information om ekstraordinært udbytte udloddet efter regnskabsårets udløb

	Dato	EUR
Ekstraordinært udbytte	04/01/2017	120.000
Ekstraordinært udbytte	06/02/2017	90.000
I alt		210.000

Balance 31. december 2016

Aktiver

	Note	2015/16 EUR	2014/15 EUR
Investeringsejendomme		4.000.000	3.400.000
Materielle anlægsaktiver i alt	5	4.000.000	3.400.000
Anlægsaktiver i alt		4.000.000	3.400.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	225.014
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		9.129	0
Tilgodehavender i alt		9.129	225.014
Likvide beholdninger		256.737	117.643
Omsætningsaktiver i alt		265.866	342.789
Aktiver i alt		4.265.866	3.742.803

Balance 31. december 2016

Passiver

	Note	2015/16 EUR	2014/15 EUR
Registreret kapital mv.		552.919	552.919
Overført resultat		1.233.376	696.152
Egenkapital i alt		1.786.295	1.249.071
Hensættelse til udskudt skat		225.500	125.000
Hensatte forpligtelser i alt		225.500	125.000
Gæld til realkreditinstitutter		2.184.735	2.308.114
Langfristede gældsforpligtelser i alt	6	2.184.735	2.261.199
Gæld til realkreditinstitutter		48.480	46.914
Gæld til banker		0	20.373
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		20.856	40.245
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		69.336	107.532
Gældsforpligtelser i alt		2.254.071	2.368.731
Passiver i alt		4.265.866	3.742.803

Egenkapitalopgørelse 1. jul 2015 - 31. dec 2016

	Registreret kapital mv. EUR	Overført resultat EUR	I alt EUR
Egenkapital, primo	552.919	696.152	1.249.071
Årets resultat	0	537.224	537.224
Egenkapital, ultimo	552.919	1.233.376	1.786.295

Selskabs anpartskapital er opdelt i 16.500 anparter af kr. 250. Ingen anparter har særlige rettigheder. Der har ikke været bevægelser på selskabskapitalen i de 5 foregående regnskabsår.

Noter

1. Personaleomkostninger

Der er ikke udbetalt vederlag til selskabets direktion. Gennemsnitlig antal ansatte 1 (2014/15: 1)

2. Andre finansielle indtægter

Af årets finansielle indtægter vedrører Eur 2.324 (2014/15 Eur 0) tilknyttede selskaber.

3. Øvrige finansielle omkostninger

Af årets finansielle omkostninger vedrører Eur 0 (2014/15 Eur 0) tilknyttede selskaber.

4. Skat af årets resultat

	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Aktuel skat	0	0
Ændring af udskudt skat	100.500	33.000
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	<u>100.500</u>	<u>33.000</u>

5. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investerings- ejendomme Eur.
Kostpris primo	2.330.739
Tilgang	129.024
Afgang	0
Kostpris ultimo	<u>2.459.763</u>
Opskrivninger primo	1.069.261
Årets opskrivning	470.976
Opskrivninger ultimo	<u>1.540.237</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>4.000.000</u>

6. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Hypotekgæld	2.233.215	48.480	2.184.735	1.981.215
Kreditinstitutter	0	0	0	0
Leasingforpligtelser	0	0	0	0
	2.233.215	48.480	2.184.735	1.981.215

7. Oplysning om eventualforpligtelser

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med moderselskab SR Erik H. Munk A/S som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

8. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld (hypoteklån) og pengeinstitut er der udstedt Grundschuld på EUR 4.565.000 med pant i ejendommene.

Den pantsatte ejendom er bogført til Euro 4.000.000.