

EUROPEAN ESTATES INVEST ApS

Solbakken 33
8450 Hammel

Årsrapport
1. januar 2017 - 31. december 2017

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

27/03/2018

Peter 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
Solbakken 33
8450 Hammel

e-mailadresse: e.munk@munk-invest.de

CVR-nr: 28685386

Regnskabsår: 01/01/2017 - 31/12/2017

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2017 til 31. december 2017 for European Estates Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver og finansielle stilling pr 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 til 31. december 2017.

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

Selskabet opfylder fortsat reglerne for fravalg af revision.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hammel, den 26/03/2018

Direktion

Erik Hebsgaard Munk
Direktør

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

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, ligesom de gennemførte investering i opgradering af flere lejemål er slået fuldt ud igennem i indeværende regnskabsår. Indtjeningen har været på et tilfredsstillende niveau.

Regnskabsperioden omfatter 12 måneder, hvorfor resultatopgørelsens poster umiddelbart ikke er sammenlignelige med 2015/16, idet foregående regnskabsår omfattende en periode på 18 måneder. Selskabets regnskabsår følger kalenderåret med 2017, som første kalenderårsregnskab efter omlægningen.

Selskabets investeringsejendom er indregnet til markedsværdi, hvilket svarer til en værdiansættelse ud fra tyske normer på faktor 19,5. Efter danske normer svarer dette til et nettoafkast på 4,5% 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 ejendomme er opskrevet med Eur 100.000. Der har ikke medvirket valuar ved værdiansættelsen.

Selskabets ejendom har været fuldt udlejet i regnskabsperioden bortset fra 1 enkelt måned, hvor der var lejeskifte i et lejemål, hvor der skulle laves istandsættelsesarbejder.

Periodens resultat anses for tilfredsstillende.

Resultatopgørelsen udviser et overskud efter skat på ca. Eur. 193.000. Egenkapitalen udgør ved årets udgang ca. Eur. 1.719.000.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Forventet udvikling i 2018

Der forventes en tilfredsstillende indtjening i regnskabsåret 2018 på et tilsvarende niveau som i 2017 før evt. værdiregulering af selskabets ejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

Årsrapporten er aflagt i euro.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter lejeindtægter fra udlejning af ejendomme. Disse indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende fordelingsregnskab indregnes i balancen som mellemværender lejere.

Ejendomsomkostninger

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

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger vedrører udgifter til drift af selskabet, herunder porto, revisor, juridisk bistand samt andre faste udgifter.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme 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. Ved vurderingen er der taget udgangspunkt i et afkast på 4,5% af gældfri ejendom.

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

acontoskatter.

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 nominal 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. jan. 2017 - 31. dec. 2017

	Note	2017 EUR	2015/16 EUR
Nettoomsætning		209.472	290.867
Ejendomsomkostninger		-24.547	-46.979
Administrationsomkostninger		-13.900	-14.251
Bruttoresultat		171.025	229.637
Personaleomkostninger	1	0	0
Resultat af ordinær primær drift		171.025	229.637
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		100.000	470.976
Andre finansielle indtægter	2	0	2.630
Øvrige finansielle omkostninger	3	-42.392	-65.519
Ordinært resultat før skat		228.633	637.724
Skat af årets resultat	4	-35.500	-100.500
Årets resultat		193.133	537.224
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		193.133	537.224
I alt		193.133	537.224

Balance 31. december 2017

Aktiver

	Note	2017 EUR	2015/16 EUR
Investeringsejendomme		4.100.000	4.000.000
Materielle anlægsaktiver i alt	5	4.100.000	4.000.000
Anlægsaktiver i alt		4.100.000	4.000.000
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		0	9.129
Tilgodehavender i alt		0	9.129
Likvide beholdninger		69.794	256.737
Omsætningsaktiver i alt		69.794	265.866
Aktiver i alt		4.169.794	4.265.866

Balance 31. december 2017

Passiver

	Note	2017 EUR	2015/16 EUR
Registreret kapital mv.		552.919	552.919
Overført resultat		1.166.510	1.233.376
Egenkapital i alt		1.719.429	1.786.295
Hensættelse til udskudt skat		261.000	225.500
Hensatte forpligtelser i alt		261.000	225.500
Gæld til realkreditinstitutter		2.135.321	2.184.735
Langfristede gældsforpligtelser i alt	6	2.135.321	2.184.735
Gæld til realkreditinstitutter		49.414	48.480
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		4.630	20.856
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		54.044	69.336
Gældsforpligtelser i alt		2.189.365	2.254.071
Passiver i alt		4.169.794	4.265.866

Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2017 - 31. dec. 2017

	Registreret kapital mv. EUR	Overført resultat EUR	I alt EUR
Egenkapital, primo	552.919	1.233.376	1.786.295
Betalt udbytte	0	-259.999	-259.999
Årets resultat	0	193.133	193.133
Egenkapital, ultimo	552.919	1.166.510	1.719.429

Selskabets 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 (2015/16: 1)

2. Andre finansielle indtægter

Af årets finansielle indtægter vedrører Eur 0 (2015/16 Eur 2.324) tilknyttede selskaber.

3. Øvrige finansielle omkostninger

Af årets finansielle omkostninger vedrører Eur 0 (2015/16 Eur 0) tilknyttede selskaber.

4. Skat af årets resultat

	2015/16	2015/16
	kr.	kr.
Aktuel skat	0	0
Ændring af udskudt skat	35.500	100.500
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	<u>35.500</u>	<u>100.500</u>

5. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investerings- ejendomme Eur.
Kostpris primo	2.459.763
Tilgang	0
Afgang	0
Kostpris ultimo	2.459.763
Opskrivninger primo	1.540.237
Årets opskrivning	100.000
Opskrivninger ultimo	1.640.237
Regnskabsmæssig værdi ultimo	4.100.000

Dagsværdien af investeringsejendomme fastsættes på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Det vil sige med udgangspunkt i ejendommens forventede driftsresultat og et afkastkrav.

Ledelsen forventer at kunne opnå et afkast på 4,50%, svarende til det generelle afkastkrav for standard vedligeholdte blande bolig- og erhvervsjendomme rimeligt beliggende i Hamborg. Afkastkravet er fastlagt på baggrund af de faktiske forhold på balancedagen og kan primært henføres til ejendommens anvendelse, beliggenhed og erhvervslejekontraktens løbetid.

E jendommen anses for at have alternative anvendelsesmuligheder. Investeringsejendommen er således indregnet til en dagsværdi på TEuro 4.100, hvilket er TEuro 100 mere end sidste år.

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendomme

Selskabets ejendomme måles til dagsværdi, som opgøres på baggrund af en række forudsætninger herunder en forventet normalindtjening samt forventet afkastkrav. Der er en iboende usikkerhed forbundet med målingen af dagsværdien af ejendomme, da forudsætningerne er baseret på skøn, og markedet udvikler sig løbende.

Med markedsværdiurderingen pr. 31. december 2017 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 4,5%.

Ændringer i afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen, således:

Ændringer i afkastkrav	-0,5%	0,0%	+0,5%
Afkastprocent	4,0%	4,5%	5,0%
Dagsværdi	4.600.000	4.100.000	3.680.000
Ændring i dagsværdi	+12,2%	0	-10,2%

6. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Hypotekgæld	2.184.735	49.414	2.135.321	1.927.956
Kreditinstitutter	0	0	0	0
Leasingforpligtelser	0	0	0	0
	2.184.735	49.414	2.135.321	1.927.956

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 4.100.000.

Desuden er indlånskonto med indestående ca. Euro 62.000 deponeret til sikkerhed for selskabets finansiering.