

EUROPEAN ESTATES INVEST ApS

Solbakken 33
8450 Hammel

Årsrapport
1. januar 2018 - 31. december 2018

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

26/04/2019

Helle 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: 01/01/2018 - 31/12/2018

Bankforbindelse Sparkassen Holstein
Wandsbeker Marktstr. 163
22041 Hamburg
DE Tyskland

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2018 til 31. december 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 til 31. december 2018.

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 11/04/2019

Direktion

Erik Hebsgaard Munk

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 tilfredsstillende niveau.

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. Grundet lejeudviklingen er selskabets ejendomme opskrevet med Eur 75.000 ved anvendelse af uændrede forudsætninger i øvrigt. Der har ikke medvirket valuar ved værdiansættelsen.

Selskabets ejendom har været fuldt udlejet i regnskabsperioden.

Periodens resultat anses for tilfredsstillende.

Resultatopgørelsen udviser et overskud efter skat på ca. Eur. 171.000. Egenkapitalen udgør ved årets udgang ca. Eur. 1.766.000.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Forventet udvikling i 2019

Der forventes en tilfredsstillende indtjening i regnskabsåret 2019 på et tilsvarende niveau som i 2018 før evt. værdiregulering af selskabets ejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

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

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 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. jan. 2018 - 31. dec. 2018

	Note	2018 EUR	2017 EUR
Nettoomsætning		213.712	209.472
Ejendomsomkostninger		-34.262	-24.547
Administrationsomkostninger		-12.740	-13.900
Bruttoresultat		166.710	171.025
Resultat af ordinær primær drift		166.710	171.025
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		75.000	100.000
Øvrige finansielle omkostninger		-41.297	-42.392
Ordinært resultat før skat		200.413	228.633
Skat af årets resultat	1	-29.000	-35.500
Årets resultat		171.413	193.133
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		30.000	0
Overført resultat		141.413	193.133
I alt		171.413	193.133

Balance 31. december 2018

Aktiver

	Note	2018 EUR	2017 EUR
Investeringsejendomme		4.175.000	4.100.000
Materielle anlægsaktiver i alt	2	4.175.000	4.100.000
Anlægsaktiver i alt		4.175.000	4.100.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		5.651	0
Tilgodehavender i alt		5.651	0
Likvide beholdninger		14.469	69.794
Omsætningsaktiver i alt		20.120	69.794
Aktiver i alt		4.195.120	4.169.794

Balance 31. december 2018

Passiver

	Note	2018 EUR	2017 EUR
Registreret kapital mv.		552.919	552.919
Overført resultat		1.182.920	1.166.510
Forslag til udbytte		30.000	0
Egenkapital i alt		1.765.839	1.719.429
Hensættelse til udskudt skat		290.000	261.000
Hensatte forpligtelser i alt		290.000	261.000
Gæld til realkreditinstitutter		2.084.954	2.135.321
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3	2.084.954	2.135.321
Gæld til realkreditinstitutter		50.367	49.414
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		3.960	4.630
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		54.327	54.044
Gældsforpligtelser i alt		2.139.281	2.189.365
Passiver i alt		4.195.120	4.169.794

Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2018 - 31. dec. 2018

	Registreret kapital mv.	Overført resultat	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	I alt
	EUR	EUR	EUR	EUR
Egenkapital, primo	552.919	1.166.510	0	1.719.429
Betalt udbytte	0	-125.003	0	-125.003
Årets resultat	0	141.413	30.000	171.413
Egenkapital, ultimo	552.919	1.182.920	30.000	1.765.839

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. Skat af årets resultat

	2018	2017
	kr.	kr.
Aktuel skat	0	0
Ændring af udskudt skat	29.000	35.500
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	<u>29.000</u>	<u>35.500</u>

2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investerings- ejendomme Eur.
Kostpris primo	2.459.763
Tilgang	0
Afgang	0
Kostpris ultimo	2.459.763
Opskrivninger primo	1.640.237
Årets opskrivning	75.000
Opskrivninger ultimo	1.715.237
Regnskabsmæssig værdi ultimo	4.175.000

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 erhvervslejekontrakternes løbetid.

E jendommen anses for at have alternative anvendelsesmuligheder. Investeringsejendommen er således indregnet til en dagsværdi på TEuro 4.175, hvilket er TEuro 75 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 2018 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	4.710.000	4.175.000	3.770.000
Ændring i dagsværdi	+12,8%	0	-10,7%

3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Hypotekgæld	2.135.321	50.367	2.084.954	1.873.595
Kreditinstitutter	0	0	0	0
Leasingforpligtelser	0	0	0	0
	2.135.321	50.367	2.084.954	1.873.595

4. 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.

5. 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 4.175.000.

6. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2018
Gennemsnitligt antal ansatte	1

Der er ikke udbetalt vederlag til selskabets ledelse.