

**EURO PROPERTIES APS**  
**Fredskovvej 7**  
**2840 Holte**  
**CVR.nr. 29 14 08 20**

**ÅRSRAPPORT**

**1. januar – 31. december 2016**

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling

den 17 / 5 2017

---

Peter Christian Thomasen  
Dirigent

## INDHOLDSFORTEGNELSE

---

	Side
Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors reviewerklæring	5
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6 – 7
Resultatopgørelse 1. januar – 31. december	8
Balance 31. december	9
Noter	10

**SELSKABSOPLYSNINGER**

---

**SELSKABET**

EURO Properties ApS  
Fredskovvej 7  
2840 Holte

CVR-nr. 29 14 08 20

Hjemsted: Rudersdal

**DIREKTION**

Peter Christian Thomasen

**REVISOR**

Gøbel & Thorsen  
Statsautoriserede revisorer  
Bagsværd Hovedgade 141  
2880 Bagsværd  
CVR-nr. 15 53 71 40

## **LEDELSESBERETNING**

---

### **HOVEDAKTIVITET**

Selskabets hovedaktivitet er at fremskaffe, udvikle og gennemføre byggeprojekter indenfor bolig- og erhvervssektoren, herunder køb og salg af fast ejendom, besiddelse af andele i andre selskaber samt investeringsvirksomhed.

### **ØKONOMISK UDVIKLING**

Selskabet har 3 lejligheder, som lejes ud, indtil de kan sælges. Årets resultat, et overskud på 1.034.841, anses for et tilfredsstillende resultat.

### **BEGIVENHEDER EFTER REGNSKABSÅRETS UDLØB**

Der er efter regnskabsårets udløb ikke indtruffet begivenheder, som væsentlig vil kunne påvirke selskabets økonomiske stilling pr. statusdagen.

## **LEDELSESPÅTEGNING**

---

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for 1. januar – 31. december 2016 for EURO Properties ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat. Samtidig er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Selskabet opfylder lovgivningens betingelser for ikke at skulle revideres, og der vælges derfor ikke revisor for det kommende år.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holte, den 16. maj 2017

**DIREKTION**

Peter Christian Thomasen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVIEWERKLÆRING

---

### Til kapitalejeren i EURO Properties ApS

Vi har udført review af årsregnskabet for EURO Properties ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

#### 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 for 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. Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

#### Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Bagsværd, den 16. maj 2017

Gøbel & Thorsen  
Statsautoriserede revisorer  
CVR-nr. 15 53 71 40

Susanne S. Thorsen  
Statsaut. revisor

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

---

Årsregnskabet for EURO Properties ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste 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.

Aktiver indregnes i balancen, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### **Nettoomsætning**

Nettoomsætning fra salg indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted og fra lejeindtægter på forfaldstidspunktet.

#### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter honorar til konsulenter, omkostninger til administration, lokaler m.v.

#### **Finansielle poster**

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gældsforpligtelser og transaktioner i fremmed valuta, amortiseringstillæg/-fradrag vedrørende prioritetsgæld m.v. samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

#### **Selskabsskat**

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets skattepligtige indkomst samt årets regulering af udskudt skat. Den aktuelle skat beregnes med den for året gældende skattesats.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

---

### BALANCEN

#### **Fast ejendom**

Fast ejendom måles til anskaffelsesværdi.

#### **Aktier**

Aktier måles til balancedagens børskurs.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

#### **Selskabsskat og udskudt skat**

Aktuelle skattetilgodehavender indregnes i balancen som tilgodehavender i det omfang, der er betalt for meget, mens aktuelle skatteforpligtelser indregnes som kortfristet gæld i det omfang, der ikke er foretaget betaling heraf. Selskabet er sambeskattet med moderselskabet, og skatten posteres på mellemregningen med moderselskabet.

Såfremt der påhviler selskabet udskudt skat, afsættes denne af forskellen mellem skattemæssige og regnskabsmæssige værdier af balanceposterne med den skattesats, der forventes at være gældende på udnyttelsestidspunktet.

#### **Prioritetsgæld**

Prioritetsgæld måles på tidspunktet for låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved låneoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

#### **Andre gældsforpligtelser**

Andre gældsforpligtelser indregnes til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.



**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**


---

Noter	2016 kr.	2015 kr.
Nettoomsætning	3.388.305	436.433
Ejendomsomkostninger	- 1.940.619	- 126.336
Andre eksterne omkostninger	- 11.135	- 16.711
<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>1.436.551</b>	<b>293.386</b>
Finansielle indtægter	17.490	21.114
Finansielle omkostninger	- 127.322	- 101.041
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>1.326.719</b>	<b>213.459</b>
1 Skat af årets resultat	- 291.878	- 50.149
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>1.034.841</b>	<b>163.310</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	900.000	250.000
Overført resultat	134.841	- 86.690
<b>Fordelt</b>	<b>1.034.841</b>	<b>163.310</b>

## BALANCE PR. 31. DECEMBER

Noter		2016 kr.	2015 kr.
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Beholdning af fast ejendom</b>	<b>3.500.000</b>	<b>5.250.000</b>
	Tilgodehavende salgssum	2.995.000	0
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>2.995.000</b>	<b>0</b>
	<b>Værdipapirer</b>	<b>133.369</b>	<b>153.170</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>116.323</b>	<b>165.561</b>
	<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>6.744.692</b>	<b>5.568.731</b>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>6.744.692</b>	<b>5.568.731</b>
	<b>PASSIVER</b>		
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	161.987	27.146
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	900.000	250.000
2	<b>EGENKAPITAL</b>	<b>1.186.987</b>	<b>402.146</b>
	Prioritetsgæld	3.807.518	3.807.518
3	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>3.807.518</b>	<b>3.807.518</b>
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.285.933	1.193.206
1	Selskabsskat	288.030	0
	Anden gæld	176.224	165.861
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>1.750.187</b>	<b>1.359.067</b>
	<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>	<b>5.557.705</b>	<b>5.166.585</b>
	<b>PASSIVER</b>	<b>6.744.692</b>	<b>5.568.731</b>
4	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
5	Eventualforpligtelser		

## NOTER

---

### 1. SKAT AF ÅRETS RESULTAT

	Skyldig skat kr.	Udskudt skat kr.	Resultat- opgørelse kr.
Saldo 1/1	0	0	0
Betalt i året	- 3.848	0	0
Skat af årets resultat	<u>291.878</u>	<u>0</u>	<u>291.878</u>
<b>Saldo 31/12</b>	<b><u>288.030</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>291.878</u></b>

### 2. EGENKAPITAL

	Selskabs- kapital kr.	Overført resultat kr.	Foreslået udbytte for regn- skabsåret kr.	I alt kr.
Saldo 1.1.	125.000	27.147	250.000	402.146
Årets resultat	0	1.034.841	0	1.034.841
Udbytte	0	- 900.000	900.000	- 250.000
Betalt udbytte	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>- 250.000</u>	<u>0</u>
	<b><u>125.000</u></b>	<b><u>161.988</u></b>	<b><u>900.000</u></b>	<b><u>1.186.987</u></b>

Selskabskapitalen består af anparter á 1.000 kr. eller multipla heraf.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen de seneste 5 år.

### 3. LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE

Prioritetsgælden forfalder efter 5 år.

### 4. PANTSÆTNINGER OG SIKKERHEDSSTILLELSER

Til sikkerhed for prioritetsgælden er der stillet pant i beholdningen af ejendomme.  
Selskabets beholdning af værdipapirer ligger til sikkerhed for tilknyttet selskabs bankgæld.

**NOTER**

---

**5. EVENTUALFORPLIGTELSER**

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen. Som dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte og renter indenfor sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter indenfor sambeskatningskredsen udgør pr. 31. december 2016 120 t.kr. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.