

**Euro Properties ApS**  
**Fredskovvej 7, 2840 Holte**

---

**Årsrapport for**  
**2021**

---

**CVR-nr. 29 14 08 20**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 14. juni 2022.

---

**Peter Christian Thomasen**  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

Side

**Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

**Ledelsesberetning**

- 3 Selskabsoplysninger
- 4 Ledelsesberetning

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021**

- 5 Anvendt regnskabspraksis
- 9 Resultatopgørelse
- 10 Balance
- 12 Egenkapitalopgørelse
- 13 Noter

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2021 for Euro Properties ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2021 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holte, den 14. juni 2022

**Direktion**

Peter Christian Thomasen  
Adm. direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til kapitalejeren i Euro Properties ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Euro Properties ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 14. juni 2022

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Leif Tomasson

statsautoriseret revisor  
mne25346

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Euro Properties ApS Fredskovvej 7 2840 Holte
	CVR-nr.: 29 14 08 20
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Peter Christian Thomasen, Adm. direktør
<b>Revisor</b>	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Øster Allé 42 2100 København Ø
<b>Modervirksomhed</b>	PCT ApS

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Euro Properties ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder huslejeindtægter samt eksterne omkostninger.

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 18.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og omkostninger vedrørende ejendommen.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme 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.

### Skat af årets resultat

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

Selskabet er sambeskattet med dets moderselskab. PCT ApS fungerer som administrationselskab. Skatteeffekten af sambeskatningen med moderselskabet fordeles på såvel overskud- som underskudsgivende virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### Egenkapital

#### Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

### Selskabsskat og udskudt skat

Selskabet er sambeskattet med sit moderselskab PCT ApS. Selskabsskat indregnes i balancen under "Skyldig selskabsskat" eller "Tilgodehavende selskabsskat".

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende selskabsskat" eller "Skyldig selskabsskat".

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Euro Properties ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealisationsværdi.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne elimineringer af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>86.538</b>	<b>100.236</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	600.000	0
1 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-18.349</u>	<u>-19.001</u>
<b>Resultat før skat</b>	<b>668.189</b>	<b>81.235</b>
Skat af årets resultat	<u>-14.982</u>	<u>-17.894</u>
<b>Årets resultat</b>	<b>653.207</b>	<b>63.341</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	<u>653.207</u>	<u>63.341</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b>653.207</b>	<b>63.341</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		<u>2021</u>	<u>2020</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
2	Investeringsejendomme	<u>3.700.000</u>	<u>3.100.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>3.700.000</u>	<u>3.100.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>3.700.000</u></b>	<b><u>3.100.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Likvide beholdninger	<u>66.534</u>	<u>73.481</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>66.534</u></b>	<b><u>73.481</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>3.766.534</u></b>	<b><u>3.173.481</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		<u>2021</u>	<u>2020</u>
<u>Note</u>			
<b>Egenkapital</b>			
	Virksomhedskapital	125.000	125.000
	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	1.950.000	0
	Overført resultat	<u>118.778</u>	<u>1.415.571</u>
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>2.193.778</u></b>	<b><u>1.540.571</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
3	Gæld til realkreditinstitutter	1.216.000	1.216.000
4	Deposita	<u>52.800</u>	<u>52.800</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.268.800</u>	<u>1.268.800</u>
	Gæld til pengeinstitutter	0	1
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	13.688	13.323
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	7.500	7.500
	Gæld til tilknyttede virksomheder	267.786	325.414
	Selskabsskat	0	17.872
	Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	<u>14.982</u>	<u>0</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>303.956</u>	<u>364.110</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>1.572.756</u></b>	<b><u>1.632.910</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>3.766.534</u></b>	<b><u>3.173.481</u></b>
5	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
6	Eventualposter		

**Egenkapitalopgørelse**

	<u>Virksomheds-</u> <u>kapital</u>	<u>Reserve</u> <u>for netto-</u> <u>opskrivning</u>	<u>Overført</u> <u>resultat</u>	<u>Foreslået ud-</u> <u>bytte for</u> <u>regnskabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2020	125.000	0	1.352.230	57.500	1.534.730
Udloddet udbytte	0	0	0	-57.500	-57.500
Årets overførte resultat	0	0	63.341	0	63.341
Egenkapital 1. januar 2021	125.000	0	1.415.571	0	1.540.571
Korrektion af overført resultat primo	0	1.350.000	-1.350.000	0	0
Årets overførte resultat	0	600.000	53.207	0	653.207
	<b>125.000</b>	<b>1.950.000</b>	<b>118.778</b>	<b>0</b>	<b>2.193.778</b>

## Noter

---

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	5.200	6.000
Andre finansielle omkostninger	<u>13.149</u>	<u>13.001</u>
	<u><b>18.349</b></u>	<u><b>19.001</b></u>
<b>2. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2021	<u>1.750.000</u>	<u>1.750.000</u>
<b>Kostpris 31. december 2021</b>	<u><b>1.750.000</b></u>	<u><b>1.750.000</b></u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2021	1.350.000	1.350.000
Årets regulering til dagsværdi	<u>600.000</u>	<u>0</u>
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2021</b>	<u><b>1.950.000</b></u>	<u><b>1.350.000</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>	<u><b>3.700.000</b></u>	<u><b>3.100.000</b></u>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Ejendommen er beliggende Allerød Park 1, st. th., 3450 Allerød og udlejes som bolig.

Afkastkravet er i 2021 vurderet til 3,25% under hensyntagen til ejendommens karakteristika.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

## Noter

---

	<u>31/12 2021</u>	<u>31/12 2020</u>
<b>3. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
<b>Gæld til realkreditinstitutter i alt</b>	<b><u>1.216.000</u></b>	<b><u>1.216.000</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>1.216.000</u>	<u>1.216.000</u>
<b>4. Deposita</b>		
<b>Deposita i alt</b>	<b><u>52.800</u></b>	<b><u>52.800</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>52.800</u>	<u>52.800</u>

### 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.216 t.kr., er der givet pant i ejendommen, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 3.700 t.kr.

### 6. Eventualposter

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med PCT ApS, CVR-nr. 21368202, 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.

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen udgør 479 t.kr.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.