

Euro Properties ApS
Fredskovvej 7, 2840 Holte

Årsrapport for
2020

CVR-nr. 29 14 08 20

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 11. juni 2021.

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 2020

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

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2020 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holte, den 11. juni 2021

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 2020 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 FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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 11. juni 2021

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Leif Tomasson
statsautoriseret revisor
mne25346

Selskabsoplysninger

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

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Der har ikke været væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold.

Usædvanlige forhold

Selskabet har indeværende år ændret regnskabspraksis for selskabets ejendom fra klassifikation som aktiver bestemt for salg til investeringsejendom, af hensyn til ejendommens anvendelse..

Forholdet er omtalt under anvendt regnskabspraksis.

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.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Der er indeværende år ændret regnskabspraksis for selskabets ejendom fra klassifikation som aktiver bestemt for salg til investeringsejendom. Dette som følge af, at ejendommen anvendes til udlejning med henblik på senere salg, og derfor klassificeres som investeringsejendom. Sammenligningstallene er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Den beløbsmæssige indvirkning udgør en forøgelse af balancesum og egenkapitalen med 1.350.000 kr. for både indeværende år og sidste år. Resultatopgørelsen er uændret.

Den beløbsmæssige indvirkning har ingen skattemæssigt effekt, hverken aktuel eller udskudt.

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis 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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder huslejeindtægter samt eksterne omkostninger.

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 11 og IAS 18.

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

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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”.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

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”.

Anvendt regnskabspraksis

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 gældsmetode 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 nettorealiseringsværdi.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings 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.

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 nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Bruttofortjeneste	100.236	93.103
1 Øvrige finansielle omkostninger	-19.001	-19.004
Resultat før skat	81.235	74.099
Skat af årets resultat	-17.894	-16.280
Årets resultat	63.341	57.819
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	0	57.500
Overføres til overført resultat	63.341	319
Disponeret i alt	63.341	57.819

Balance 31. december

Aktiver		<u>2020</u>	<u>2019</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
2	Investeringsejendomme	3.100.000	3.100.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>3.100.000</u>	<u>3.100.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>3.100.000</u>	<u>3.100.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Likvide beholdninger	<u>73.480</u>	<u>72.391</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>73.480</u>	<u>72.391</u>
	Aktiver i alt	<u>3.173.480</u>	<u>3.172.391</u>

Balance 31. december

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat	1.415.571	1.352.230
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	57.500
Egenkapital i alt	<u>1.540.571</u>	<u>1.534.730</u>
Gældsforpligtelser		
3 Gæld til realkreditinstitutter	1.216.000	1.216.000
4 Deposita	52.800	52.800
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.268.800</u>	<u>1.268.800</u>
Modtagne forudbetalinger fra kunder	13.323	12.968
Leverandører af varer og tjenesteydelser	7.500	7.500
Gæld til tilknyttede virksomheder	325.414	329.131
Selskabsskat	17.872	16.280
Anden gæld	0	2.982
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>364.109</u>	<u>368.861</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>1.632.909</u>	<u>1.637.661</u>
Passiver i alt	<u>3.173.480</u>	<u>3.172.391</u>
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
6 Eventualposter		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2019	125.000	1.911	270.000	396.911
Korrektion som følge af ændret praksis 1	0	1.350.000	0	1.350.000
Udloddet udbytte	0	0	-270.000	-270.000
Resultatdisponering	0	319	57.500	57.819
Egenkapital 1. januar 2020	125.000	1.352.230	57.500	1.534.730
Udloddet udbytte	0	0	-57.500	-57.500
Resultatdisponering	0	63.341	0	63.341
	125.000	1.415.571	0	1.540.571

Noter

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	6.000	5.995
Andre finansielle omkostninger	<u>13.001</u>	<u>13.009</u>
	<u>19.001</u>	<u>19.004</u>
2. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2020	<u>1.750.000</u>	<u>1.750.000</u>
Kostpris 31. december 2020	<u>1.750.000</u>	<u>1.750.000</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2020	<u>1.350.000</u>	<u>1.350.000</u>
Regulering til dagsværdi 31. december 2020	<u>1.350.000</u>	<u>1.350.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	<u>3.100.000</u>	<u>3.100.000</u>

Ved opgørelse af afkastet for ejendommen tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommen. 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 2020 vurderet til 3,75% under hensyntagen til ejendommens karakteristika.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er ændret i forhold til sidste år, hvor ejendommen var indregnet som aktiver bestemt for salg.

Noter

	<u>31/12 2020</u>	<u>31/12 2019</u>
3. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	<u>1.216.000</u>	<u>1.216.000</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>1.216.000</u>	<u>1.216.000</u>
4. Deposita		
Deposita i alt	<u>52.800</u>	<u>52.800</u>
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 2020 udgør - 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 2 t.kr.

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