
European Properties A/S

Fynsvej 9, 5500 Middelfart

Årsrapport for 2015

CVR-nr. 29 18 49 76

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 9 /4 2016

Jens Belling
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 6

Balance 31. december 7

Egenkapitalopgørelse 9

Noter til årsregnskabet 10

Regnskabspraksis 13

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for European Properties A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Middelfart, den 6. april 2016

Direktion

Helle Friis
direktør

Bestyrelse

Ole Michael Friis
formand

Ulrik Mørk

Jens Belling

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i European Properties A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for European Properties A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Odense, den 6. april 2016

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Mikael Johansen
statsautoriseret revisor

Brian Petersen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

| | |
|----------------------|---|
| Selskabet | European Properties A/S Fynsvej 9 5500 Middelfart CVR-nr.: 29 18 49 76 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: Middelfart |
| Bestyrelse | Ole Michael Friis, formand Ulrik Mørk Jens Belling |
| Direktion | Helle Friis |
| Revision | PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Rytterkasernen 21 Postboks 370 5100 Odense C |
| Advokat | Focus Advokater |
| Pengeinstitut | Nykredit |

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i at eje kapitalandele i tilknyttede virksomheder, som ejer fast ejendom til udlejning.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på DKK 3.948.870, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på DKK 134.799.846.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er udover det i note 4 omtalte ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt resultatet af selskabets aktiviteter for 2015 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| | Note | 2015 DKK | 2014 DKK |
|---|------|------------------|------------------|
| Bruttotab | | -43.068 | -2.030 |
| Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder | | 4.122.303 | 7.431.884 |
| Finansielle indtægter | 1 | 115.139 | 170.678 |
| Finansielle omkostninger | 2 | -263.209 | -283.494 |
| Resultat før skat | | 3.931.165 | 7.317.038 |
| Skat af årets resultat | 3 | 17.705 | 28.904 |
| Årets resultat | | 3.948.870 | 7.345.942 |

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

| | | | |
|--|--|------------------|------------------|
| Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode | | 4.122.303 | 7.431.887 |
| Overført resultat | | -173.433 | -85.945 |
| | | 3.948.870 | 7.345.942 |

Balance 31. december

Aktiver

| | Note | 2015 DKK | 2014 DKK |
|--|------|--------------------|--------------------|
| Kapitalandele i dattervirksomheder | 4 | 139.461.730 | 133.980.064 |
| Finansielle anlægsaktiver | | 139.461.730 | 133.980.064 |
| Anlægsaktiver | | 139.461.730 | 133.980.064 |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | | 3.309.261 | 6.053.630 |
| Udskudt skatteaktiv | | 137.141 | 119.919 |
| Selskabsskat | | 110.459 | 0 |
| Tilgodehavender | | 3.556.861 | 6.173.549 |
| Omsætningsaktiver | | 3.556.861 | 6.173.549 |
| Aktiver | | 143.018.591 | 140.153.613 |

Balance 31. december

Passiver

| | Note | 2015 DKK | 2014 DKK |
|--|----------|--------------------|--------------------|
| Selskabskapital | | 40.000.000 | 40.000.000 |
| Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode | | 64.461.729 | 58.980.064 |
| Overført resultat | | 30.338.117 | 30.511.549 |
| Egenkapital | 5 | 134.799.846 | 129.491.613 |
| Kreditinstitutter | | 2.655 | 5.029.633 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 750 | 0 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 8.187.215 | 5.592.367 |
| Anden gæld | | 28.125 | 40.000 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 8.218.745 | 10.662.000 |
| Gældsforpligtelser | | 8.218.745 | 10.662.000 |
| Passiver | | 143.018.591 | 140.153.613 |
| Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser | 6 | | |
| Nærtstående parter og ejerforhold | 7 | | |

Egenkapitalopgørelse

| | Selskabskapital | Reserve for net- toopskrivning efter den indre værdis metode | Overført resultat | I alt |
|---------------------------------|-------------------|---|----------------------|--------------------|
| | DKK | DKK | DKK | DKK |
| Egenkapital 1. januar | 40.000.000 | 58.980.064 | 30.511.550 | 129.491.614 |
| Øvrige egenkapitalbevægelser | 0 | 1.359.362 | 0 | 1.359.362 |
| Årets resultat | 0 | 4.122.303 | -173.433 | 3.948.870 |
| Egenkapital 31. december | 40.000.000 | 64.461.729 | 30.338.117 | 134.799.846 |

Noter til årsregnskabet

| | <u>2015</u> | <u>2014</u> |
|--|-----------------------|-----------------------|
| | DKK | DKK |
| 1 Finansielle indtægter | | |
| Renteindtægter tilknyttede virksomheder | 113.511 | 162.560 |
| Andre finansielle indtægter | <u>1.628</u> | <u>8.118</u> |
| | <u>115.139</u> | <u>170.678</u> |
| | | |
| 2 Finansielle omkostninger | | |
| Renteomkostninger tilknyttede virksomheder | 262.261 | 275.558 |
| Andre finansielle omkostninger | <u>948</u> | <u>7.936</u> |
| | <u>263.209</u> | <u>283.494</u> |
| | | |
| 3 Skat af årets resultat | | |
| Årets aktuelle skat | 0 | 0 |
| Årets udskudte skat | -17.705 | -26.264 |
| Regulering af udskudt skat tidligere år | <u>0</u> | <u>-2.640</u> |
| | <u>-17.705</u> | <u>-28.904</u> |

Noter til årsregnskabet

| | 2015 DKK | 2014 DKK |
|---|--------------------|--------------------|
| 4 Kapitalandele i dattervirksomheder | | |
| Kostpris 1. januar | 75.000.000 | 75.000.000 |
| Kostpris 31. december | 75.000.000 | 75.000.000 |
| Værdireguleringer 1. januar | 58.980.064 | 56.813.950 |
| Årets resultat | 4.122.303 | 7.431.887 |
| Årets regulering af sikringsinstrumenter til dagværdi | 1.359.363 | -5.265.773 |
| Værdireguleringer 31. december | 64.461.730 | 58.980.064 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december | 139.461.730 | 133.980.064 |

Usikkerhed ved indregning og måling:

Investeringsjendomme ejet af tilknyttet virksomhed måles i det tilknyttede virksomheds regnskab til dagsværdi. Ved opgørelsen af investeringsjendommenes dagsværdi anvendes et forventet afkast, til hvilket der knytter sig en vis usikkerhed.

Måling af kapitalandele i tilknyttet virksomhed, der måles efter indre værdis metode, er som følge heraf behæftet med en vis usikkerhed.

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

| Navn | Hjemsted | Selskabskapital | Stemme- og ejerandel |
|------------------|------------|-----------------|-------------------------|
| D.H. Holding A/S | Middelfart | 600.000 | 100% |
| SC, Aarhus A/S | Middelfart | 20.000.000 | 100% |

5 Egenkapital

Selskabskapitalen består af 40.000 aktier à nominelt DKK 1.000. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

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

Noter til årsregnskabet

| | 2015 DKK | 2014 DKK |
|---|-------------|-------------|
| 6 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser | | |
| Sikkerhedsstillelser | | |
| Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for kreditinsitut: | | |
| Aktier i dattervirksomheder med en regnskabsmæssig værdi, der udgør : | 102.742.801 | 100.079.666 |

Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Belling Holding ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytte-skat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

7 Nærtstående parter og ejerforhold

Grundlag

Bestemmende indflydelse

Belling Holding ApS, Middelfart

Hovedaktionær

Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet Belling Holding ApS, Middelfart.

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for European Properties A/S for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2015 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og gevinst over løbetiden.

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.

Omregning af 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 finansiel post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Regnskabspraksis

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder administrationsomkostninger.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posten ”Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder”.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, 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.

Balancen

Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten “Kapitalandele i dattervirksomheder“ den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer eller tab og med tillæg af resterende værdi af positiv forskelsværdi (goodwill) og fradrag af en resterende negativ forskelsværdi (negativ goodwill).

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder henlægges via overskudsdisponerin-

Regnskabspraksis

gen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i dattervirksomhederne.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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.

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.

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. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.