

# Europa Invest Holding 2 ApS

Hobrovej 395, 9200 Aalborg SV  
CVR-nr. 29 60 59 98

## Årsrapport for 2016

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 08.06.17

Bent Stamer  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 7
Ledelsesberetning	8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13 - 20

---

---

**Selskabet**

---

Europa Invest Holding 2 ApS  
Hobrovej 395  
9200 Aalborg SV  
Hjemsted: Aalborg  
CVR-nr.: 29 60 59 98  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

Bent Stamer  
Kristian Bundgaard Knudsen

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.16 - 31.12.16 for Europa Invest Holding 2 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.16 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.16 - 31.12.16.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 8. juni 2017

**Direktionen**

Bent Stamer

Kristian Bundgaard Knudsen

## Til kapitalejeren i Europa Invest Holding 2 ApS

### ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG AF ÅRSREGNSKABET

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Europa Invest Holding 2 ApS for regnskabsåret 01.01.16 - 31.12.16. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, 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 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 udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i selskabet, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.16 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.16 - 31.12.16 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Fremhævelse af forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion gør vi opmærksom på, at der er væsentlig usikkerhed omkring tilknyttet virksomhed B-DK Development GmbH's værdiansættelse af ejendomme i Berlin. Usikkerheden kan have indflydelse på resultatet, egenkapitalen, kapitalandele i tilknyttede virksomheder, mellemregning med tilknyttede virksomheder samt hensatte forpligtelser. Ledelsens vurderer, at værdiansættelsen er retvisende. Vi har ikke fundet anledning til at anlægge en anden vurdering. Forholdet er beskrevet i note 2.

Uden at modificere vores konklusion gør vi opmærksom på, at fortsat drift er afhængig af at finansieringen opretholdes. Vi har ikke fundet anledning til at anlægge anden vurdering end selskabets ledelse, hvorfor årsrapporten er aflagt under forudsætning af fortsat drift. Forholdet er beskrevet i note 1.

### UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aalborg, den 8. juni 2017

**Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

John Dahl Larsen

Statsaut. revisor

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i at drive holdingvirksomhed og dermed beslægtet virksomhed.

### Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for regnskabsåret 2016 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Selskabet ejer 100% af anparterne i B-DK Development GmbH. Dette selskab har foretaget investering i byejendomme i Berlin, Tyskland. Disse er værdiansat til anskaffelsessum. Ejendomme er afhændet, og der er deponeret købesum, men restbeløbet heraf indregnes først når der foreligger endelige skøder, hvilket forventes i 2017.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.16 - 31.12.16 udviser et resultat på DKK -623.283 mod DKK -5.988.003 for tiden 01.01.15 - 31.12.15. Balancen viser en egenkapital på DKK -25.282.347.

#### *Væsentlig usikkerhed om fortsat drift*

Selskabets ledelse forventer, at den løbende finansiering opretholdes i 2017 til sikring af fortsat drift.

Ved udgangen af sidste regnskabsår, er der anlagt et erstatningskrav mod datterselskabet B-DK Development GmbH, og vedrører opførelse samt overdragelse af lejligheder beliggende i Berlin svarende til 5 mio. kr., som er indregnet som en hensat forpligtelse i årsrapporten.

### Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.



## Resultatopgørelse

Note	2016 DKK	2015 DKK
<b>Bruttotab</b>	<b>-26.415</b>	<b>-30.575</b>
3 Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-553.508	-5.994.353
Andre finansielle indtægter	0	29.216
Andre finansielle omkostninger	-43.360	0
<b>Resultat før skat</b>	<b>-623.283</b>	<b>-5.995.712</b>
Skat af årets resultat	0	7.709
<b>Årets resultat</b>	<b>-623.283</b>	<b>-5.988.003</b>

## Forslag til resultatdisponering

Overført resultat	-623.283	-5.988.003
<b>I alt</b>	<b>-623.283</b>	<b>-5.988.003</b>

<b>AKTIVER</b>		31.12.16	31.12.15
Note		DKK	DKK
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0
	<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>849</b>	<b>1.514</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>849</b>	<b>1.514</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>849</b>	<b>1.514</b>

<b>PASSIVER</b>		31.12.16	31.12.15
Note		DKK	DKK
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	-25.407.347	-24.875.496
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-25.282.347</b>	<b>-24.750.496</b>
5	Andre hensatte forpligtelser	13.285.689	12.750.253
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>13.285.689</b>	<b>12.750.253</b>
	Gæld til tilknyttede virksomheder	11.954.632	11.954.632
	Anden gæld	42.875	47.125
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>11.997.507</b>	<b>12.001.757</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>11.997.507</b>	<b>12.001.757</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>849</b>	<b>1.514</b>

6 Eventualforpligtelser

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

**Egenkapitalopgørelse**

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat
Egenkapitalopgørelse for 01.01.16 - 31.12.16		
Saldo pr. 01.01.16	125.000	-24.875.496
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder	0	91.432
Forslag til resultatdisponering	0	-623.283
Saldo pr. 31.12.16	125.000	-25.407.347

Selskabskapitalen består af 125 anparter á nominelt kr. 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

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

### 1. Væsentlig usikkerhed om fortsat drift

Selskabets ledelse forventer, at den løbende finansiering opretholdes i 2017 til sikring af fortsat drift.

Ved udgangen af sidste regnskabsår, er der anlagt et erstatningskrav mod datterselskabet B-DK Development GmbH, og vedrører opførelse samt overdragelse af lejligheder beliggende i Berlin svarende til 5 mio. kr., som er indregnet som en hensat forpligtelse i årsrapporten

### 2. Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for 2016 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Selskabet ejer 100% af anparterne i B-DK Development GmbH. Dette selskab har foretaget investering i byejendomme i Berlin, Tyskland. Disse er værdiansat til anskaffelsessum. Ejendomme er afhændet, og der er deponeret købesum, men restbeløbet heraf indregnes først når der foreligger endelige skøder, hvilket forventes i 2017.

	2016	2015
	DKK	DKK

### 3. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Resultatandele fra tilknyttede virksomheder	-553.508	-5.994.353
---	----------	------------

**4. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

Beløb i DKK	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder
Kostpris pr. 01.01.16	204.036
Kostpris pr. 31.12.16	204.036
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.16	-24.485.591
Valutakursregulering af udenlandske virksomheder	91.432
Årets resultat fra kapitalandele	-553.508
Negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	11.457.942
Negativ indre værdi overført til hensatte forpligtelser	13.285.689
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.16	-204.036
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.16	0

Navn og hjemsted:	Ejerandel	Egenkapital DKK	Årets resultat DKK
Dattervirksomheder:			
B-DK Development GmbH, Berlin	100%	-24.743.635	-553.508

**5. Andre hensatte forpligtelser**

Andre hensatte forpligtelser forventes at fordele sig således:

Underbalance kapitalindetsåned B-DK Development GmbH

## 6. Eventualforpligtelser

### *Andre eventualforpligtelser*

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen og hæfter forholdsmæssigt for selskabsskatter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af den ultimative modervirksomhed. Den samlede skatteforpligtelse for de sambeskattede selskaber på balancedagen er endnu ikke opgjort. Der henvises til administrationselskabet H. Jespersen Holding ApS' årsregnskab for yderligere oplysninger.

## 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med Vestjysk Bank har selskabet givet pant i selskabskapitalen i den tilknyttede virksomhed B-DK Development GmbH.

## 8. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser for regnskabsklasse C-mellem.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Selskabet har i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 110 undladt at udarbejde koncernregnskab.

### 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.

I balancen indregnes aktiver, 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 be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

### VALUTA

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsrapport indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.



**8. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**RESULTATOPGØRELSE****Bruttotab**

Bruttotab indeholder andre eksterne omkostninger.

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

**Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

For kapitalandele i dattervirksomheder, der måles efter indre værdis metode, indregnes andelen af virksomhedernes resultat i resultatopgørelsen efter eliminering af urealiserede interne gevinster og tab og med fradrag af eventuel af- og nedskrivning af goodwill.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder omfatter gevinster og tab ved salg af kapitalandele.

**Andre finansielle poster**

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, valutakursgevinster og -tab ved transaktioner i fremmed valuta m.v.

**Skat af årets resultat**

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske og udenlandske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager danske virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra andre danske virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud. Danske virksomheder, der udnytter skattemæssigt underskud fra udenlandske virksomheder, afregner sambeskatningsbidraget for det udnyttede underskud

**8. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -

til administrationselskabet, hvor genbeskatningssaldoen indregnes som en udskudt skatteforpligtelse.

**BALANCE****Kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter indre værdis metode, hvilket indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi, opgjort efter modervirksomhedens regnskabspraksis, reguleret for resterende værdi af positiv eller negativ goodwill samt gevinster og tab ved transaktioner med de pågældende virksomheder.

Kapitalandele i dattervirksomheder med regnskabsmæssig negativ værdi måles til DKK 0. Tilgodehavender, der anses for at være en del af den samlede investering i de pågældende virksomheder, nedskrives med en eventuel resterende negativ indre værdi. Øvrige tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives i det omfang, tilgodehavendet vurderes uerholdeligt. Der indregnes kun en hensat forpligtelse til at dække den resterende negative indre værdi i det omfang, selskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser.

Gevinster eller tab ved afhændelse af dattervirksomheder opgøres som forskellen mellem afhændelssummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inkl. ikke afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Gevinster og tab indregnes i resultatopgørelsen under indtægter af kapitalandele.

**Nedskrivning af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

## 8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

### Tilgodehavender

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

#### Egenkapital

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder indregnes under egenkapitalen i reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

#### Hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til omstruktureringer m.v. og indregnes, når selskabet på balancedagen har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer. Hensatte forpligtelser måles til nettorealiseringsværdi eller dagsværdi, såfremt forpligtelsen forventes indfriet på længere sigt.

#### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller

**8. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -

skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

**Gældsforpligtelser**

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.