

## **Europa Invest Holding 2 ApS**

**Hobrovej 395**

**9200 Aalborg SV**

CVR-nr. 29 60 59 98

### **Årsrapport 2015**

(10. regnskabsår)

Årsrapporten er godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling den 11/6 2016

---

Bent Stamer  
Dirigent

# Beierholm

## Indholdsfortegnelse

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	10
Balance pr. 31. december	11
Noter til årsregnskabet	13

**Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Europa Invest Holding 2 ApS.

Årsrapporten aflægges 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 regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 11. juni 2016

**Direktion**

Bent Stamer  
direktør

Kristian Bundgaard Knudsen  
direktør

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

### ***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 1. januar - 31. december 2015. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, 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. 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 virksomheden, 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.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

#### **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. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet**

Uden at modificere vores konklusion gør vi opmærksom på, at der er væsentlig usikkerhed, omkring datterselskabet 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. Ledelsen vurderer at værdiansættelsen er retvisende. Vi har ikke fundet anledning til at anlægge anden vurdering. Forholdet er beskrevet i note 2.

**Den uafhængige revisors erklæringer**

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 ledelsen. Forholdet er beskrevet i note 1.

Uden at modificere vores konklusion, gør vi opmærksom på at selskabet har afgivet kautionsforpligtelser overfor tilknyttede virksomheder. Ledelsen forventer ikke kautionen aktualiseret. Vi har ikke fundet anledning til at anlægge anden vurdering end ledelsen. Forholdet er beskrevet i note 1.

**Udtalelse om ledelsesberetningen**

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

Aalborg, den 11. juni 2016

**Beierholm**

statsautoriseret revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

John Dahl Larsen  
statsautoriseret revisor

**Selskabsoplysninger**

<b>Selskabet</b>	Europa Invest Holding 2 ApS Hobrovej 395 9200 Aalborg SV CVR-nr.: 29 60 59 98 Regnskabsår: 1. januar - 31. december Stiftet: 1. juni 2006 Hjemsted: Aalborg
<b>Direktion</b>	Bent Stamer, direktør Kristian Bundgaard Knudsen, direktør
<b>Revisor</b>	Beierholm statsautoriseret revisionspartnerselskab Voergaardvej 2 9200 Aalborg SV
<b>Pengeinstitut</b>	Vestjysk Bank Østerågader 15 8370 Hadsten

## **Ledelsesberetning**

### **Hovedaktivitet**

Selskabets væsentligste aktiviteter består af at drive holdingvirksomhed og dermed beslægtet virksomhed.

### **Udvikling i året**

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et underskud på kr. 5.988.003, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en negativ egenkapital på kr. 24.750.496.

### **Særlige risici**

Selskabets ledelse forventer, at den løbende finansiering opretholdes i 2016 til sikring af fortsat drift.

Selskabet har afgivet selvskyldner kaution overfor tilknyttede selskabs mellemværende med bankforbindelse i alt t.kr. 625. Der er væsentlig usikkerhed forbundet hermed, men det er ikke ledelse forventning at kautionsforpligtelsen bliver aktualiseret.

Ved udgangen af regnskabsåret, 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 hensatforpligtelse.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

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 2016.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for Europa Invest Holding 2 ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2015 er aflagt i kr.

Selskabet har i henhold til årsregnskabslovens §110, stk. 1, undladt at udarbejde koncernregnskab.

### **Generelt om indregning og måling**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herudover 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.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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**

### **Bruttotab**

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning samt andre driftsindtægter med fradrag af andre eksterne omkostninger.

### **Nettoomsætning**

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden udgangen af regnskabsåret. Nettoomsætningen måles til dagsværdi og opgøres eksklusive rabatter i forbindelse med salget.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution og administration mv.

### **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Udbytte fra kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.



## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

Selskabet er sambeskattet med tilknyttede virksomheder. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

### Balancen

#### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis .

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttede virksomheder.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til kr. 0. Har moderselskabet en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, i det omfang modervirksomheden har en retslig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomhedens underbalance.

#### Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en begivenhed indtruffet senest på balancedagen har en retslig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at der må afgives økonomiske fordele for at indfri forpligtelsen.

#### Skyldig skat og udskudt skat

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.

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.

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

Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22,0%.

#### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris.

**Anvendt regnskabspraksis****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.

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.

Resultatopgørelsen for integrerede udenlandske enheder omregnes til transaktionsdagens kurs eller en tilnærmet gennemsnitskurs, idet poster afledt af ikke-monetære balanceposter dog omregnes til transaktionsdagens kurser for de underliggende aktiver eller forpligtelser. Monetære balanceposter omregnes til balancedagens kurs, mens ikke-monetære poster omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursreguleringer, der opstår ved omregningen, indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Kursregulering af mellemværender med udenlandske dattervirksomheder, der anses for et tillæg eller fradrag til selvstændige dattervirksomheders egenkapital, indregnes direkte på egenkapitalen. Tilsvarende indregnes valutakursgevinster og -tab på lån og afledte finansielle instrumenter indgået til kurssikring af selvstændige udenlandske dattervirksomheder direkte på egenkapitalen.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Bruttotab</b>		<b>-30.575</b>	<b>-34.013</b>
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	3	-5.994.353	-998.640
Finansielle indtægter	4	29.216	37
Finansielle omkostninger	5	<u>0</u>	<u>-56.029</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>-5.995.712</b>	<b>-1.088.645</b>
Skat af årets resultat	6	<u>7.709</u>	<u>12.195</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-5.988.003</u></b>	<b><u>-1.076.450</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>-5.988.003</u>	<u>-1.076.450</u>
		<b><u>-5.988.003</u></b>	<b><u>-1.076.450</u></b>

## Balance pr. 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>AKTIVER</b>			
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	7	<u>0</u>	<u>0</u>
		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>			
Likvide beholdninger		<u>1.516</u>	<u>2.204</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>1.516</u>	<u>2.204</u>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<u><u>1.516</u></u>	<u><u>2.204</u></u>

## Balance pr. 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>PASSIVER</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
	8		
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		<u>-24.875.496</u>	<u>-18.841.176</u>
<b>Egenkapital i alt</b>		<b><u>-24.750.496</u></b>	<b><u>-18.716.176</u></b>
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE</b>			
Andre hensættelser	9	<u>12.750.253</u>	<u>6.738.787</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>12.750.253</u></b>	<b><u>6.738.787</u></b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>			
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til tilknyttede virksomheder		11.954.632	11.962.343
Anden gæld		<u>47.127</u>	<u>17.250</u>
		<u>12.001.759</u>	<u>11.979.593</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>12.001.759</u></b>	<b><u>11.979.593</u></b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b><u>1.516</u></b>	<b><u>2.204</u></b>
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	1		
Usikkerhed ved indregning og måling	2		
Eventualposter mv.	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		

## Noter til årsregnskabet

### 1 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Selskabets ledelse forventer, at den løbende finansiering opretholdes i 2016 til sikring af fortsat drift.

Selskabet har afgivet selvskyldner kautionsforpligtelse overfor tilknyttede selskabs mellemværende med bankforbindelse i alt t.kr. 625. Der er væsentlig usikkerhed forbundet hermed, men det er ikke ledelsens forventning at kautionsforpligtelsen bliver aktualiseret.

Ved udgangen af regnskabsåret, 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 hensatforpligtelse.

### 2 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet ejer 100% af anparterne i B-DK Development GmbH. Dette selskab har foretaget investering i byejeendomme 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 2016..

	2015	2014
	kr.	kr.
<b>3 Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Andel af underskud i tilknyttede virksomheder	-5.994.353	-998.640
	<u>-5.994.353</u>	<u>-998.640</u>
<b>4 Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	12	37
Vautakursgevinster	29.204	0
	<u>29.216</u>	<u>37</u>
<b>5 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	0	56.029
	<u>0</u>	<u>56.029</u>

## Noter til årsregnskabet

	2015	2014
	kr.	kr.
<b>6 Skat af årets resultat</b>		
Skatteeffekt af sambeskatning	<u>-7.709</u>	<u>-12.195</u>
	<b><u>-7.709</u></b>	<b><u>-12.195</u></b>

## Noter til årsregnskabet

	2015	2014
	kr.	kr.
<b>7 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar	<u>204.036</u>	<u>204.036</u>
Kostpris 31. december	<u>204.036</u>	<u>204.036</u>
Værdireguleringer 1. januar	-18.444.921	-17.484.271
Valutakursregulering	-46.317	37.990
Årets resultat	-5.994.353	-998.640
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	11.531.302	11.502.098
Kapitalandele med negativ indre værdi overført til hensatte forpligtelser	<u>12.750.253</u>	<u>6.738.787</u>
Værdireguleringer 31. december	<u>-204.036</u>	<u>-204.036</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
B-DK Development GmbH	Berlin, Tyskland	100%	-24.281.556	-5.994.353



## Noter til årsregnskabet

## 8 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar	125.000	-18.841.176	-18.716.176
Valutakursregulering udenlandske enheder	0	-46.317	-46.317
Årets resultat	0	-5.988.003	-5.988.003
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>125.000</b>	<b>-24.875.496</b>	<b>-24.750.496</b>

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

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

## Noter til årsregnskabet

	2015	2014
	kr.	kr.
<b>9 Andre hensættelser</b>		
Underbalance kapitalindestående B-DK Development GmbH	<u>12.750.253</u>	<u>6.738.787</u>
	<b><u>12.750.253</u></b>	<b><u>6.738.787</u></b>

**10 Eventualposter mv.**

Selskabet indgår i sambeskatning med de danske tilknyttede virksomheder. Selskaberne hæfter ubegrænset og solidarisk for danske selskabsskatter samt kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen. Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter og kildeskatter vil kunne medføre, at selskabernes hæftelse udgør et større beløb. Administrationselskabet er H. Jespersen Holding ApS, CVR-nr. 26226686, hjemsted: Aalborg.

**11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Selskabet kautionerer for den tilknyttede virksomhed B-DK Development GmbH mellemværende med Vestjysk Bank. Mellemværende udgør pr. 31/12 2015 t.kr. 625.

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