EU Forum ApS

Bornholmsvej 10

7400 Herning

CVR-nr. 29800332

Årsrapport

1. oktober 2016 - 30. september 2017

11. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 15. december 2017

Ulrik Thing Polempa
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

ANKER HØST
registreret revisionsaktieselskab

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 for EU Forum 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. 30. september 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 10. november 2017

Direktion

Ulrik Thing Potempa
Direktør

ANKER HØST

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i EU Forum ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for EU Forum ApS for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 revisorers Etiske 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 opstilling 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.

Herning, den 10. november 2017

ANKER HØST
registreret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 31626536

Flemming Mørup
Registreret revisor
MNE-nr. 16922

ANKER HØST

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	EU Forum ApS Bornholmsvej 10 7400 Herning
Telefon	20819320
CVR-nr.	29800332
Stiftelsesdato	16. november 2006
Hjemsted	Herning
Regnskabsår	1. oktober 2016 - 30. september 2017
Direktion	Ulrik Thing Potempa, Direktør
Revisor	ANKER HØST registreret revisionsaktieselskab Østergade 12 7400 Herning CVR-nr.: 31626536
Pengeinstitut	Handelsbanken Østergade 2 7400 Herning

ANKER HØST
registreret revisionsaktieselskab

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter
Selskabets væsentligste aktiviteter består i erhvervelse, besiddelse og udlejning af fast ejendom.

Usikkerhed ved indregning eller måling
Ejendommens værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig og en investors rentekrav ændres, eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig. Såfremt det anvendte afkastkrav forøges med 0,50 % vil det påvirke selskabets egenkapital i nedadgående retning med ca. 400.000 før skat.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold
Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 udviser et resultat på kr. 151.832, og selskabets balance pr. 30. september 2017 udviser en balancesum på kr. 7.264.984, og en egenkapital på kr. 1.562.180.

Der er den 1. oktober 2016 sket en kapitalforhøjelse på nom. 130.500. Kapitalforhøjelse er sket som kontantindskud. I forlængelse med kapitalforhøjelsen er der udloddet udbytte på 291.000 kr., som ekstraordinært udbytte.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning
Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Forventninger til fremtiden
Der forventes en positiv udvikling i selskabets aktiviteter i det kommende år.

ANKER HØST
registreret revisionsaktieselskab

Anvendt regnskabspraksis

Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse
Årsrapporten for EU Forum ApS for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Selskabets regnskabsår er sidste år omlagt til 1/10 - 30/9, hvorfor sidste regnskabsperiode løb i tiden 1. januar - 30. september 2016, og udgjorde således 9 måneder.

Rapporteringsvaluta
Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt

Generelt om indregning og måling
Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes 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 amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab
Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning
Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger
Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommen, administration og autodrift.

ANKER HØST

Anvendt regnskabspraksis

Personaleomkostninger
Personaleomkostninger omfatter lønninger og gager, pensioner samt omkostninger til social sikring.

Andre personaleomkostninger indregnes under andre eksterne omkostninger.

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver
Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0%

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -omkostninger.

Finansielle indtægter og omkostninger
Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat
Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres som kostprisen med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Investeringsejendomme
Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkosninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

ANKER HØST

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommenes dagsværdi.

Tilgodehavender
Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Det svarer i al væsentlighed til nominel værdi, reduceret med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver
Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider
Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Hensatte forpligtelser
Udskudt skat
Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

Finansielle gældsforpligtelser
Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende år måles lånene til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til restgælden, beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånetidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

Aktuelle skatteforpligtelser
Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

Eventualaktiver og -forpligtelser
Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

ANKER HØST
registreret revisionsaktieselskab

Resultatopgørelse

	Note	2016/17	2016
Bruttofortjeneste/-tab		**251.069**	**274.034**
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		0	-77.000
Driftsresultat		**251.069**	**197.034**
Andre finansielle indtægter	2	1.380	0
Finansielle omkostninger		-57.799	-64.788
Resultat før skat		**194.650**	**132.246**
Skat af årets resultat	3	-42.818	-28.414
Årets resultat		**151.832**	**103.832**
Forslag til resultatdisponering			
Ekstraordinært udbytte indregnet under egenkapitalen		291.300	0
Overført resultat		-139.468	103.832
Resultatdisponering		**151.832**	**103.832**

ANKER HØST
registreret revisionsaktieselskab

Balance 30. september 2017

	Note	2016/17	2016
Aktiver			
Investeringsejendomme	4	7.106.733	6.500.000
Materielle anlægsaktiver		**7.106.733**	**6.500.000**
Anlægsaktiver		**7.106.733**	**6.500.000**
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	3.855
Andre tilgodehavender		152.361	102.142
Periodeafgrænsningsposter		5.890	5.858
Tilgodehavender		**158.251**	**111.855**
Omsætningsaktiver		**158.251**	**111.855**
Aktiver		**7.264.984**	**6.611.855**

ANKER HØST

Balance 30. september 2017

	Note	2016/17	2016
Passiver			
Virksomhedskapital	5	255.500	125.000
Overkurs ved emission	6	0	0
Reserve for opskrivninger	7	0	0
Overført resultat	8	1.306.680	866.353
Ekstraordinært udbytte for regnskabsåret	9	0	0
Egenkapital		**1.562.180**	**991.353**
Hensættelser til udskudt skat		337.129	331.315
Hensatte forpligtelser		**337.129**	**331.315**
Gæld til kreditinstitutter		3.962.889	4.221.246
Gæld til banker		0	204.536
Deposita		124.697	124.697
Langfristede gældsforpligtelser	10	**4.087.586**	**4.550.479**
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		190.000	250.000
Gæld til banker		83.875	397.840
Gæld til tilknyttede virksomheder		876.733	0
Selskabsskat		37.004	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		90.477	90.868
Kortfristede gældsforpligtelser		**1.278.089**	**738.708**
Gældsforpligtelser		**5.365.675**	**5.289.187**
Passiver		**7.264.984**	**6.611.855**
Eventualforpligtelser	11		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	12		

ANKER HØST

Noter

	2016/17	2016

1. Personaleomkostninger

Selskabet har ingen ansatte.

2. Finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter	1.380	0
	1.380	**0**

3. Skat af årets resultat

Skat af skattepligtig indkomst	37.004	0
Regulering af udskudt skat	5.814	28.414
	42.818	**28.414**

4. Investeringsejendomme

Kostpris primo	6.418.114	6.418.114
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	606.733	0
Kostpris ultimo	**7.024.847**	**6.418.114**
Dagsværdireguleringer primo	81.886	1.081.886
Årets reguleringer	0	-1.000.000
Dagsværdireguleringer ultimo	**81.886**	**81.886**
Regnskabsmæssig værdi ultimo	**7.106.733**	**6.500.000**

Investeringsejendommene er beliggende i Herning.

Dagsværdien af investeringsejendomme er beregnet ud fra en afkastbaseret metode, hvor det forventede driftsresultat tilbagediskonteres med det ønskede afkastkrav.

Dagsværdien beregnes ud fra ejendommenes forventede driftsresultat før renter i et normalt år korrigeret for eventuel tomgangsleje, udsatte vedligeholdelse m.m. Lejeindtægterne er inflationsreguleret med de i lejeaftalerne aftalte inflationsrater.

Der er betnyttet et afkastkrav på 7,25 %. Afkastkravet er vurderet i forhold til ejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand, udlejningspotentiale m.m.

Der er væsentlig usikkerhed forbundet med opgørelse af afkastkravet, hvorfor der er lavet en følsomhedsanalyse. Såfremt det anvendte afkastkrav forøges med 0,50 %, vil det påvirke selskabets egenkapital i nedadgående retning med ca. 400.000 kr. før skat.

5. Virksomhedskapital

Saldo primo	125.000	125.000
Årets tilgang	130.500	0
Saldo ultimo	**255.500**	**125.000**

Virksomhedskapitalen er senest ændret i regnskabsåret 2016/2017

ANKER HØST

Noter

	2016/17	2016
6. Overkurs ved emission		
Årets tilgang	579.795	0
Overført til frie reserver	-579.795	0
Saldo ultimo	**0**	**0**
7. Reserve for opskrivninger		
Saldo primo	0	804.464
Årets afgang	0	-804.464
Saldo ultimo	**0**	**0**
8. Overført resultat		
Saldo primo	866.353	758.849
Årets afgang	-139.468	84.037
Andre reguleringer	579.795	23.467
Saldo ultimo	**1.306.680**	**866.353**
9. Udbytte for regnskabsåret		
Årets tilgang	291.300	0
Årets afgang	-291.300	0
	0	**0**

10. Langfristede gældforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	3.962.889	190.000	3.110.000
	3.962.889	**190.000**	**3.110.000**

11. Eventualforpligtelser

Der er ingen andre eventualforpligtelser pr. statusdagen.

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for TP 11 Holding ApS, der er administrationsselskab i sambeskatningen.

12. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4.152 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2017 udgør 6.500 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut er der tinglyst ejerpantebreve på i alt 1.396 t.kr., der giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2016 udgør 6.500 t.kr.

ANKER HØST