

European Estate Investment A/S

Boeck-Hansensvej 10, 9550 Mariager
CVR-nr. 30 48 92 09

Årsrapport for regnskabsåret 01.07.18 - 30.06.19

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	10 - 15

Selskabet

European Estate Investment A/S
Boeck-Hansensvej 10
9550 Mariager
Telefon: 98 58 33 12
Hjemsted: Mariagerfjord
CVR-nr.: 30 48 92 09
Regnskabsår: 01.07 - 30.06

Direktion

Torben Foged Larsen

Bestyrelse

Jens Villum Hansen
Søren Leth Jakobsen
Henrik Hilding Hansen
Torben Foged Larsen

Revisor

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.18 - 30.06.19 for European Estate Investment A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og vi erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.19 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.18 - 30.06.19.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Mariager, den 29. november 2019

Direktionen

Torben Foged Larsen

Bestyrelsen

Jens Villum Hansen
Formand

Søren Leth Jakobsen

Henrik Hilding Hansen

Torben Foged Larsen

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i European Estate Investment A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for European Estate Investment A/S for regnskabsåret 01.07.18 - 30.06.19 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors 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 opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses 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, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Slagelse, den 29. november 2019

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Jens Jørgen Bay Simonsen

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne11503

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i at drive virksomhed med køb og salg af fast ejendom, herunder udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.07.18 - 30.06.19 udviser et resultat på DKK 93.784 mod DKK -86.810 for tiden 01.07.17 - 30.06.18. Balancen viser en egenkapital på DKK 4.921.687.

Ledelsen forventer et resultat på samme niveau for 2019/20.

Note	2018/19 DKK	2017/18 DKK
Bruttofortjeneste	482.854	481.946
Resultat før dagsværdireguleringer	482.854	481.946
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-314.860	-534.968
Resultat af primær drift	167.994	-53.022
Finansielle omkostninger	-47.716	-58.272
Resultat før skat	120.278	-111.294
Skat af årets resultat	-26.494	24.484
Årets resultat	93.784	-86.810
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	93.784	-86.810
I alt	93.784	-86.810

AKTIVER		30.06.19	30.06.18
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	8.200.075	8.514.935
1	Materielle anlægsaktiver i alt	8.200.075	8.514.935
	Anlægsaktiver i alt	8.200.075	8.514.935
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	72.350	62.350
	Andre tilgodehavender	47.697	196
	Periodeafgrænsningsposter	13.985	0
	Tilgodehavender i alt	134.032	62.546
	Likvide beholdninger	78.001	189.512
	Omsætningsaktiver i alt	212.033	252.058
	Aktiver i alt	8.412.108	8.766.993

	30.06.19	30.06.18
Note	DKK	DKK
PASSIVER		
Selskabskapital	500.000	500.000
Overført resultat	4.421.687	4.327.903
Egenkapital i alt	4.921.687	4.827.903
Hensættelser til udskudt skat	209.719	214.108
Hensatte forpligtelser i alt	209.719	214.108
2 Gæld til realkreditinstitutter	2.724.939	3.090.075
2 Anden gæld	52.794	93.294
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2.777.733	3.183.369
2 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	371.864	371.864
Leverandører af varer og tjenesteydelser	26.819	50.955
Selskabsskat	50.936	20.053
Anden gæld	53.350	98.741
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	502.969	541.613
Gældsforpligtelser i alt	3.280.702	3.724.982
Passiver i alt	8.412.108	8.766.993

3 Eventualforpligtelser

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.07.18 - 30.06.19			
Saldo pr. 01.07.18	500.000	4.327.903	4.827.903
Forslag til resultatdisponering	0	93.784	93.784
Saldo pr. 30.06.19	500.000	4.421.687	4.921.687

1. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.07.18	9.467.047
Kostpris pr. 30.06.19	9.467.047
Dagsværdireguleringer pr. 01.07.18	-952.112
Dagsværdireguleringer i året	-314.860
Dagsværdireguleringer pr. 30.06.19	-1.266.972
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.06.19	8.200.075

Selskabet ejer 2 investeringsejendomme beliggende i Karlslunde og Mariager, som udlejes til erhverv.

Investeringssejendomme er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Afkastkravet for selskabets ejendom i Karlslunde udgør 6,5%.

En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med mio.DKK 0,5.

Ejendommen i Mariager er sat til salg og er dermed værdiansat til udbudsprisen.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdierne.

2. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30.06.19	Gæld i alt 30.06.18
Gæld til realkreditinstitutter	371.864	1.301.433	3.096.803	3.461.939
Anden gæld	0	52.794	52.794	93.294
I alt	371.864	1.354.227	3.149.597	3.555.233

3. Eventualforpligtelser

Andre eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med HTJS Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 3.161 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 8.200.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt nom. t.DKK 2.000, der giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 8.200.

5. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

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.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Nettoomsætningen måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

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.

5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Af- og nedskrivninger

Investerings ejendomme afskrives ikke.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

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 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 virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme måles til dagsværdi. Målinger sker på grundlag af en afkastbaseret model omfattende forventet lejeindtægt og reparations- og vedligeholdelsesomkostninger. Forrentningen er fastlagt efter ejendommenes bonitet og karakteristika og udgør 6,19% - 7,25%.

5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

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 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.

5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

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