

**European Estate
Investment A/S**
Boeck Hansens Vej 10
9550 Mariager
CVR-nr. 30489209

**Årsrapport 01.07.2016 -
30.06.2017**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 22.11.2017

Dirigent

Navn: Torben Foged Larsen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	3
Ledelsesberetning	4
Resultatopgørelse for 2016/17	5
Balance pr. 30.06.2017	6
Egenkapitalopgørelse for 2016/17	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

European Estate Investment A/S
Boeck Hansens Vej 10
9550 Mariager

CVR-nr.: 30489209
Hjemsted: Mariagerfjord
Regnskabsår: 01.07.2016 - 30.06.2017

Bestyrelse

Jens Villum Hansen, formand
Søren Leth-Jacobsen
Henrik Hilding Hansen
Torben Foged Larsen

Direktion

Torben Foged Larsen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Ndr. Ringgade 70A
4200 Slagelse

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2016 - 30.06.2017 for European Estate Investment A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2016 - 30.06.2017.

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

Vi indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for de kommende regnskabsår ikke revideres. Vi anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Mariager, den 22.11.2017

Direktion

Torben Foged Larsen

Bestyrelse

Jens Villum Hansen
formand

Søren Leth-Jacobsen

Henrik Hilding Hansen

Torben Foged Larsen

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til den daglige ledelse i European Estate Investment A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for European Estate Investment A/S for regnskabsperioden 01.07.2015 - 30.06.2016 for European Estate Investment A/S på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

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

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 reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Slagelse, den 22.11.2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Jens Jørgen Bay Simonsen

statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at drive virksomhed med køb og salg af fast ejendom, herunder udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat blev et overskud på 88 t.kr., hvilket anses for tilfredsstillende.

Ledelsen forventer et resultat på samme niveau for 2017/18.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2016/17

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste		471.260	409.539
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(294.921)	(122.223)
Driftsresultat		176.339	287.316
Andre finansielle omkostninger	1	(63.298)	(66.529)
Resultat før skat		113.041	220.787
Skat af årets resultat	2	(24.917)	(48.573)
Årets resultat		88.124	172.214
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		88.124	172.214
		88.124	172.214

Balance pr. 30.06.2017

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		9.049.903	9.344.824
Materielle anlægsaktiver	3	<u>9.049.903</u>	<u>9.344.824</u>
 Anlægsaktiver		 <u>9.049.903</u>	 <u>9.344.824</u>
 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		51.100	24.600
Andre tilgodehavender		0	12.500
Tilgodehavender		<u>51.100</u>	<u>37.100</u>
 Likvide beholdninger		 <u>121.022</u>	 <u>101.746</u>
 Omsætningsaktiver		 <u>172.122</u>	 <u>138.846</u>
 Aktiver		 <u>9.222.025</u>	 <u>9.483.670</u>

Balance pr. 30.06.2017

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført overskud eller underskud		4.414.712	4.326.588
Egenkapital		4.914.712	4.826.588
Udskudt skat		258.645	233.728
Hensatte forpligtelser		258.645	233.728
Gæld til realkreditinstitutter		3.454.503	3.818.931
Anden gæld		93.294	93.294
Langfristede gældsforpligtelser	4	3.547.797	3.912.225
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	371.864	371.864
Leverandører af varer og tjenesteydelser		47.810	49.826
Anden gæld		81.197	89.439
Kortfristede gældsforpligtelser		500.871	511.129
Gældsforpligtelser		4.048.668	4.423.354
Passiver		9.222.025	9.483.670
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Egenkapitaloppgørelse for 2016/17

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	500.000	4.326.588	4.826.588
Årets resultat	0	88.124	88.124
Egenkapital ultimo	500.000	4.414.712	4.914.712

Noter

	2016/17	2015/16
	kr.	kr.
1. Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt	55.861	61.417
Dagsværdireguleringer	0	5.112
Øvrige finansielle omkostninger	7.437	0
	63.298	66.529
	2016/17	2015/16
	kr.	kr.
2. Skat af årets resultat		
Ændring af udskudt skat	24.869	48.573
Regulering vedrørende tidligere år	48	0
	24.917	48.573
		Investe- rings- ejendomme kr.
3. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		9.467.047
Kostpris ultimo		9.467.047
Dagsværdireguleringer primo		(122.223)
Årets dagsværdireguleringer		(294.921)
Dagsværdireguleringer ultimo		(417.144)
Regnskabsmæssig værdi ultimo		9.049.903

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

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

Afkastkravet for selskabets ejendom i Karlslunde udgør 6,19%, mens afkastkravet for selskabets ejendom i Mariager er fastsat til 7,25% pr. 30.06.2017.

En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5 %-point vil reducere den samlede dagsværdi med 0,7 mio.kr.

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

Noter

	Forfald inden for 12 måneder 2016/17 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2015/16 kr.	Forfald efter 12 måneder 2016/17 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
4. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	371.864	371.864	3.454.503	2.416.995
Anden gæld	0	0	93.294	93.294
	371.864	371.864	3.547.797	2.510.289

5. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med HTJS Holding ApS som administrationsselskab. 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 administrationsselskabets årsregnskab.

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Til sikkerhed for bankmellemværende er deponeret ejerpantebrev nom. 2.000 t.kr. i ejendomme.

Regnskabsmæssig værdi af pantsatte ejendomme udgør 9.049.903 kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er bortset fra anført i afsnit herom, aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har som følge af den nye årsregnskabslov ændret regnskabspraksis for måling af prioritetsgæld fra dagsværdi til amortiseret kostpris. Den beløbsmæssige effekt på årets resultat er en negativ påvirkning på 7 t.kr. Balancesummen forøges med tilsvarende beløb, ligesom egenkapitalen formindskes. Sammenligningstillene er iht. overgangsbekendtgørelsen ikke tilpasset.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste omfatter nettoomsætning, eksterne omkostninger og ejendomsomkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter, der indregnes i resultatopgørelsen, efter periodiseringsprincippet. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser såsom gæld til realkreditinstitutter og bankgæld til dagsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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 moderselskabet. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme 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%.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.