

Euro Economics II ApS

Østergade 17,2
1100 København K
CVR-nr. 36074698

Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 26.05.2017

Dirigent

Navn: Claus Molbech Bendtsen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2016	6
Balance pr. 31.12.2016	7
Egenkapitalopgørelse for 2016	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Euro Economics II ApS
Østergade 17,2
1100 København K

CVR-nr.: 36074698
Hjemsted: København K
Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

Direktion

Claus Molbech Bendtsen, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
City Tower, Værkmestergade 2
8000 Aarhus C

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 for Euro Economics II ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 26.05.2017

Direktion

Claus Molbech Bendtsen
direktør

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Euro Economics II ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Euro Economics II ApS for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet 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.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udvidede gennemgang af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aarhus, den 26.05.2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Morten Gade Steinmetz

statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er erhvervelse, salg og udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i 2016 realiseret et overskud før skat på 10.595 t.kr., hvilket ledelsen anser for tilfredsstillende. Årets resultat er påvirket positivt af dagsværdiregulering af investeringsejendomme på 10.069 t.kr.

Efter overførsel af årets resultat udgør egenkapitalen 51.900 t.kr.

Ledelsen forventer ligeledes et positivt resultat i 2017 før værdireguleringer.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2016

	<u>Note</u>	<u>2016 kr.</u>	<u>2014/15 kr.</u>
Nettoomsætning		6.348.460	7.323.434
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		10.068.511	52.638.555
Andre eksterne omkostninger		<u>(1.877.638)</u>	<u>(906.565)</u>
Driftsresultat		14.539.333	59.055.424
Andre finansielle indtægter		0	105.138
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		(1.619.156)	(2.236.000)
Andre finansielle omkostninger		<u>(2.325.171)</u>	<u>(1.104.094)</u>
Resultat før skat		10.595.006	55.820.468
Skat af årets resultat	1	<u>(2.333.000)</u>	<u>(12.262.645)</u>
Årets resultat		8.262.006	43.557.823
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>8.262.006</u>	<u>43.557.823</u>
		8.262.006	43.557.823

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		173.000.000	162.500.000
Materielle anlægsaktiver	2	173.000.000	162.500.000
Anlægsaktiver		173.000.000	162.500.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		243.426	361.282
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	1.223.000
Andre tilgodehavender		14.713	164.536
Tilgodehavender		258.139	1.748.818
Likvide beholdninger		773.148	6.923.010
Omsætningsaktiver		1.031.287	8.671.828
Aktiver		174.031.287	171.171.828

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført overskud eller underskud		51.819.829	43.557.823
Egenkapital		51.899.829	43.637.823
Udskudt skat		14.155.000	11.822.000
Hensatte forpligtelser		14.155.000	11.822.000
Gæld til realkreditinstitutter		82.682.080	0
Langfristede gældsforpligtelser	3	82.682.080	0
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	1.038.625	0
Deposita		2.275.934	2.342.134
Leverandører af varer og tjenesteydelser		111.462	35.091
Gæld til tilknyttede virksomheder		21.712.719	112.737.613
Skyldig selskabsskat		0	440.645
Anden gæld		155.638	156.522
Kortfristede gældsforpligtelser		25.294.378	115.712.005
Gældsforpligtelser		107.976.458	115.712.005
Passiver		174.031.287	171.171.828
Eventualforpligtelser	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Egenkapitalopgørelse for 2016

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	80.000	43.557.823	43.637.823
Årets resultat	0	8.262.006	8.262.006
Egenkapital ultimo	80.000	51.819.829	51.899.829

Noter

	2016	2014/15
	kr.	kr.
1. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	0	440.645
Ændring af udskudt skat	2.333.000	11.822.000
	2.333.000	12.262.645

	Investe- rings- ejendomme
	kr.
2. Materielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	109.861.445
Tilgange	431.489
Kostpris ultimo	110.292.934
Dagsværdireguleringer primo	52.638.555
Årets dagsværdireguleringer	10.068.511
Dagsværdireguleringer ultimo	62.707.066
Regnskabsmæssig værdi ultimo	173.000.000

Op- og nedskrivninger af investeringsejendomme sker på grundlag af regnskabsmæssige vurderinger på baggrund af markedsværdiberegninger ud fra nettolejen.

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendomme udgør 3,25% pr. 31.12.2016 mod 3,50% sidste år. En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 23,1 mio.kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med 31,5 mio. kr.

Den faktiske leje pr. m² for ejendommene udgør 951 kr. mod 1.097 kr. sidste år. Størrelsen på ejendommen udgør 6.745 m². Der har i regnskabsåret været løbende tomgang i ejendommen. Pr. 31.12.2016 er der tomgang i i alt 383 m². Selskabet har indgået lejekontrakter med lejere, som kan opsiges med 3 måneders varsel.

	Forfald inden for 12 måneder	Forfald efter 12 måneder	Restgæld efter 5 år
	2016	2016	5 år
	kr.	kr.	kr.
3. Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter	1.038.625	82.682.080	75.296.337
	1.038.625	82.682.080	75.296.337

Noter

4. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Euro Economics ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra stiftelsen for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 173.000.000 kr.

Selskabet har stillet sikkerhed i form af ejerpantebrev nom. 5.252.000 kr. vedrørende ejendommen Rådhusstræde 3, København K.

Ejerpantebrev er ikke belånt pr. 31.12.2016.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Manglende sammenlignelighed

Sidste regnskabsår omfattede perioden 28.08.2014 - 31.12.2015, hvorfor der ikke er direkte sammenlignelighed i sammenligningstillene.

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

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter ved udlejning af lejemål til private og erhverv. Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen efter forfaldsprincippet.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder består af renteomkostninger mv. fra gæld til tilknyttede virksomheder.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger.

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 alle moderselskabet og dets danske dattervirksomheder. 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 ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

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 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.

Andre finansielle forpligtelser

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

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen, opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Claus Molbech Bendtsen

Adm. direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-211006025630

IP: 62.243.121.62

2017-06-01 06:40:03Z

NEM ID 

Morten Gade Steinmetz

Revisor

Serienummer: CVR:33963556-RID:59926542

IP: 83.151.131.196

2017-06-01 08:34:46Z

NEM ID 

Claus Molbech Bendtsen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-211006025630

IP: 62.243.121.62

2017-06-01 08:37:39Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 36Z0V-KUACQ-V3K44-NWIG6K-7O2FU-07HTY

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>