

Euro Economics II ApS

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

Årsrapport 2017

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 15.05.2018

Dirigent

Navn: Claus Molbech Bendtsen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2017	6
Balance pr. 31.12.2017	7
Egenkapitalopgørelse for 2017	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: 01.01.2017 - 31.12.2017

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 01.01.2017 - 31.12.2017 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. 31.12.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 15.05.2018

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 01.01.2017 - 31.12.2017, 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. 31.12.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

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

Aarhus, den 15.05.2018

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Morten Gade Steinmetz

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne34145

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i 2017 realiseret et overskud før skat på 4.372 t.kr., hvilket ledelsen anser for tilfredsstillende. Årets resultat er påvirket positivt af dagsværdiregulering af investeringsejendomme på 3.482 t.kr.

Efter overførsel af årets resultat udgør egenkapitalen 55.310 t.kr.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Nettoomsætning		6.047.607	6.348.460
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		3.481.935	10.068.511
Andre eksterne omkostninger		<u>(2.858.844)</u>	<u>(1.877.638)</u>
Driftsresultat		6.670.698	14.539.333
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		(634.210)	(1.619.156)
Andre finansielle omkostninger		<u>(1.664.822)</u>	<u>(2.325.171)</u>
Resultat før skat		4.371.666	10.595.006
Skat af årets resultat	1	<u>(962.000)</u>	<u>(2.332.440)</u>
Årets resultat		<u>3.409.666</u>	<u>8.262.566</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>3.409.666</u>	<u>8.262.566</u>
		<u>3.409.666</u>	<u>8.262.566</u>

Balance pr. 31.12.2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Investeringsejendomme		177.000.000	173.000.000
Materielle anlægsaktiver	2	177.000.000	173.000.000
Anlægsaktiver		177.000.000	173.000.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		43.574	243.426
Andre tilgodehavender		509.296	163.290
Tilgodehavender		552.870	406.716
Likvide beholdninger		0	773.148
Omsætningsaktiver		552.870	1.179.864
Aktiver		177.552.870	174.179.864

Balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført overskud eller underskud		55.230.055	51.820.389
Egenkapital		55.310.055	51.900.389
Udskudt skat		14.955.000	14.032.000
Hensatte forpligtelser		14.955.000	14.032.000
Gæld til realkreditinstitutter		87.034.544	82.682.080
Langfristede gældsforpligtelser	3	87.034.544	82.682.080
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	1.948.277	1.038.625
Bankgæld		817.579	0
Deposita		2.392.065	2.275.934
Leverandører af varer og tjenesteydelser		671.866	289.264
Gæld til tilknyttede virksomheder		14.365.626	21.712.719
Skyldig selskabsskat		39.000	122.440
Anden gæld		18.858	126.413
Kortfristede gældsforpligtelser		20.253.271	25.565.395
Gældsforpligtelser		107.287.815	108.247.475
Passiver		177.552.870	174.179.864
Eventualforpligtelser	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Koncernforhold	6		

Egenkapitaloppgørelse for 2017

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	80.000	51.820.389	51.900.389
Årets resultat	0	3.409.666	3.409.666
Egenkapital ultimo	80.000	55.230.055	55.310.055

Noter

	2017	2016
	kr.	kr.
1. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	39.000	122.440
Ændring af udskudt skat	<u>923.000</u>	<u>2.210.000</u>
	<u>962.000</u>	<u>2.332.440</u>
		Investe- rings- ejendomme kr.
2. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		110.292.934
Tilgange		<u>518.065</u>
Kostpris ultimo		<u>110.810.999</u>
Dagsværdireguleringer primo		62.707.066
Årets dagsværdireguleringer		<u>3.481.935</u>
Dagsværdireguleringer ultimo		<u>66.189.001</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo		<u>177.000.000</u>

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. 31.12.2017 mod 3,25% sidste år. En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 23,6 mio.kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med 32,1 mio. kr.

Den faktiske leje pr. m² for ejendommene udgør 906 kr. mod 951 kr. sidste år. Størrelsen på ejendommen udgør 6.745 m². Der har i regnskabsåret været løbende tomgang i ejendommen. Selskabet har indgået lejekontrakter med lejere, som kan opsiges med 3 måneders varsel.

Noter

	Forfald inden for 12 måneder 2017 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2016 kr.	Forfald efter 12 måneder 2017 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
3. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	1.948.277	1.038.625	87.034.544	78.947.323
	<u>1.948.277</u>	<u>1.038.625</u>	<u>87.034.544</u>	<u>78.947.323</u>

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 177.000.000 kr.

6. Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den mindste koncern:
Euro Economics ApS, København CVR-nr: 32 76 31 38

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, dog med enkelte reklassifikationer.

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 og alle 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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.