

**EUROPA EJENDOMME APS**

Lange Müllers Alle 30  
2960 Rungsted Kyst  
CVR nr. 36 72 61 48

**Årsrapport for perioden 29. april 2015 - 31. december 2015**

Godkendt på selskabets generalforsamling den 18.11.2016 - 2016

Dirigent

  
Mikkel Kjeldsen



---

## Indholdsfortegnelse

Indholdsfortegnelse .....	1
Selskabsoplysninger .....	2
Ledelsespåtegning .....	3
Den uafhængige revisors erklæringer .....	4
Ledelsesberetning .....	6
Anvendt regnskabspraksis .....	7
Resultatopgørelse for perioden 29. april 2015 - 31. december 2015 .....	9
Balance pr. 31. december 2015 .....	10
Noter til årsrapporten .....	12



---

**Selskabsoplysninger**

**Selskabet:**

Europa Ejendomme ApS  
Lange Müllers Alle 30  
2960 Rungsted Kyst

Telefon:

Telefax:

Hjemmeside:

E-mail:

CVR nr.: 36 72 61 48

Stiftet: 29. april 2015

Hjemsted: Hørsholm

Regnskabsår: 29.04 - 31.12

**Direktion:**

Mikkel Kragh Kjeldsen

**Revisionsfirma:**

Nexø Revision A/S  
Liseruten 1  
3730 Nexø



## Ledelsespåtegning

### **LEDELSESPÅTEGNING**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2015 for Europa Ejendomme ApS .

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig. Årsrapporten giver efter vor opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 29. april 2015 - 31. december 2015.

Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Nexø, den 13. juni 2016

**Direktion**

Mikkel Kragh Kjeldsen

Mikkel Kragh Kjeldsen  
Adm. direktør  
Lange-Müllers Allé 30  
2960 Rungsted Kyst  
mk@bark-man.dk

Generalforsamlingen har besluttet at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.



## Den uafhængige revisors erklæringer

### **DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER**

#### **Til kapitalejerne i Europa Ejendomme ApS**

##### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Europa Ejendomme ApS for regnskabsåret 29. april 2015 - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

##### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 29. april 2015 - 31. december 2015 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 udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Nexo, den 13. juni 2016

**Nexo Revision A/S**  
CVR nr. 32 66 39 23

  
Johan Poulsen  
registreret revisor  
medlem af FSR – danske revisorer



---

## Ledelsesberetning

### **LEDELSESBERETNING**

#### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter er Administration af fast ejendom samt deltagelse i ejendomsprojekter.

#### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultat og økonomiske udvikling levede ikke op til forventningerne og anses for utilfredsstillende.

#### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.



## Anvendt regnskabspraksis

### **ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

Årsrapporten for Europa Ejendomme ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

#### **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.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

#### **Resultatopgørelsen**

##### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, operationelle leasingaftaler m.v.

##### **Bruttoresultat**

Posterne nettoomsætning, vareforbrug, andre eksterne omkostninger og andre driftsindtægter er med henvisning til årsregnskabsloven § 32 sammendraget til én regnskabspost, benævnt bruttoresultat.

##### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle poster indeholder renter, udbytter samt realiserede og urealiserede kursgevinster og tab.

##### **Skat af årets resultat**

Årets skat består af skat af årets skattepligtige indkomst samt forskydning i udskudt skat.





---

## Anvendt regnskabspraksis

### **Balancen**

#### **Nedskrivning på anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

#### **Finansielle anlægsaktiver**

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger nettorealiseringsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til nominel værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter vurdering af de enkelte debitorer.

#### **Selskabsskat og udskudt skat**

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

Udskudt skat måles af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

#### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af væsentlige afholdte låneomkostninger og kurstab. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, således at låneomkostninger, kurstab m.v. indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nominel værdi.



---

**Resultatopgørelse for perioden 29. april 2015 - 31. december 2015**

**Note**

<b>Bruttoresultat .....</b>	<b>4.210</b>
<b>Resultat før finansielle poster .....</b>	<b>4.210</b>
<b>Andre finansielle omkostninger .....</b>	<b>-4.210</b>
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>	<b>0</b>
<b>Årets resultat .....</b>	<b>0</b>



**Balance pr. 31. december 2015**

**Note**

**Aktiver**

1	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder .....	2
	Andre værdipapirer og kapitalandele .....	0
	<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b> .....	<b>2</b>
	<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b> .....	<b>2</b>
	Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder .....	17.260
	Tilgodehavende hos associerede virksomheder .....	26.250
	<b>Tilgodehavender i alt</b> .....	<b>43.510</b>
	<b>Likvide beholdninger</b> .....	<b>15.982.190</b>
	<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b> .....	<b>16.025.700</b>
	<b>AKTIVER I ALT</b> .....	<b>16.025.702</b>



**Balance pr. 31. december 2015**

**Note**

**Passiver**

	Selskabskapital .....	50.000
2	<b>EGENKAPITAL I ALT .....</b>	<b>50.000</b>
	Kreditinstitutter i øvrigt.....	15.975.702
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt.....</b>	<b>15.975.702</b>
	<b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT .....</b>	<b>15.975.702</b>
	<b>PASSIVER I ALT .....</b>	<b>16.025.702</b>
3	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	
4	Kontraktlige forpligtelser	
5	Eventualforpligtelser	



## Noter til årsrapporten

### Note

#### 1 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Bark Århus Retail Ejerlejlighed 4 ApS - CVR nr. 35 52 52 19 .....	1
CPH Capital Invest TV ApS, København .....	0
CPH Capital Invest FR ApS, København .....	0
CPH Capital Invest FT ApS, København .....	0
CPH Capital Invest SH ApS, København .....	0
<b>Kapitalandele i tilknyttede virksomheder i alt .....</b>	<b>2</b>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder vedrører:

Bark Århus Retail Ejerlejlighed 4 ApS - CVR nr. 35 52 52 19

Nominel kapital .....	80.000
Kostpris .....	1
Egenkapital ifølge seneste godkendte årsregnskab .....	-22.890.184
Ejerandel i % .....	100
Egenkapitalandel .....	-22.890.184
Resultat ifølge seneste godkendte årsregnskab .....	-14.576.471

CPH Capital Invest TV ApS, København – CVR nr. 36 06 89 93

Nominel kapital .....	50.000
Kostpris .....	0
Egenkapital ifølge seneste godkendte årsregnskab .....	41.330
Ejerandel i % .....	100
Egenkapitalandel .....	41.330
Resultat ifølge seneste godkendte årsregnskab .....	-5.000

CPH Capital Invest FR ApS, København – CVR nr. 36 06 84 77

Nominel kapital .....	50.000
Kostpris .....	0
Egenkapital ifølge seneste godkendte årsregnskab .....	-1.121.539
Ejerandel i % .....	100
Egenkapitalandel .....	-1.121.539
Resultat ifølge seneste godkendte årsregnskab .....	-51.329

CPH Capital Invest FT ApS, København – CVR nr. 36 06 84 26

Nominel kapital .....	50.000
-----------------------	--------



## Noter til årsrapporten

### Note

Kostpris .....	0
Egenkapital ifølge seneste godkendte årsregnskab .....	-339.961
Ejerandel i % .....	100
Egenkapitalandel .....	-339.961
Resultat ifølge seneste godkendte årsregnskab .....	-386.291
CPH Capital Invest SH ApS, København – CVR nr. 36 06 84 18	
Nominel Kapital .....	50.000
Kostpris .....	0
Egenkapital seneste regnskab.....	-1.598.670
Ejerandel i % .....	100
Egenkapitalandel .....	-1.598.670
Resultat seneste regnskab.....	-5.000

### 2 Egenkapital

Selskabskapital	
Kapitaludvidelse ved stiftelse.....	50.000
Selskabskapital i alt.....	50.000
Overført resultat	
<b>Egenkapital i alt.....</b>	<b>50.000</b>

Selskabskapitalen består af 100 kapitalandele á kr. 500. Ingen kapitalandele er tillagt særlige rettigheder

### 3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Likvide beholdninger, kr. 15.982.190, er pantsat til fordel for kreditinstitut kr. 16.975.702.

### 4 Kontraktlige forpligtelser

Selskabet hæfter som komplementar i K/S Westerwald - CVR nr. 31 43 08 01 - for den samlede gæld på kr. 102.379.313.

### 5 Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk med dattervirksomheder for skat af koncernens sambeskattede indkomst.