

## **Euro Economics I ApS**

Østergade 17, 2  
1100 København K  
CVR-nr. 36730862

## **Årsrapport 2016**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 26.05.2017

### **Dirigent**

---

Navn: Claus Molbech Bendtsen

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
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 I ApS  
Østergade 17, 2  
1100 København K

CVR-nr.: 36730862

Stiftet: 04.05.2015

Hjemsted: København

Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

## Direktion

Claus Molbech Bendtsen

## 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 I 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

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Euro Economics I ApS

#### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

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

Selskabet aktivitet er investering i udlejningsejendomme og hvad ledelsen finder som beslægtet aktivitet

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i 2016 et overskud på 3.152 t.kr. mod et underskud på 8.167 t.kr. i 2015.

Selskabet har tabt hele sin kapital. Det er ledelsens forventning, at kapitalen vil blive reetableret via den fremtidige drift.

Selskabets ledelse forventer positiv drift for det kommende regnskabsår 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</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Nettoomsætning		9.243.897	0
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		2.280.681	0
Andre eksterne omkostninger		(408.570)	(4.786.857)
<b>Driftsresultat</b>		<b>11.116.008</b>	<b>(4.786.857)</b>
Andre finansielle indtægter		0	3.022
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		(4.379.791)	(5.673.640)
Andre finansielle omkostninger		(2.695.253)	(12.514)
<b>Resultat før skat</b>		<b>4.040.964</b>	<b>(10.469.989)</b>
Skat af årets resultat	2	(889.000)	2.303.000
<b>Årets resultat</b>		<b>3.151.964</b>	<b>(8.166.989)</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		3.151.964	(8.166.989)
		<b>3.151.964</b>	<b>(8.166.989)</b>



**Balance pr. 31.12.2016**

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Investeringsjendomme		220.000.000	217.102.173
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<b>220.000.000</b>	<b>217.102.173</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>220.000.000</b>	<b>217.102.173</b>
Udskudt skat		1.414.000	2.303.000
Andre tilgodehavender		2.063	665.198
Periodeafgrænsningsposter		4.368.642	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>5.784.705</b>	<b>2.968.198</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>0</b>	<b>3.424</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>5.784.705</b>	<b>2.971.622</b>
<b>Aktiver</b>		<b>225.784.705</b>	<b>220.073.795</b>

## Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført overskud eller underskud		(5.015.025)	(8.166.989)
<b>Egenkapital</b>		<b>(4.965.025)</b>	<b>(8.116.989)</b>
Gæld til realkreditinstitutter		114.090.790	0
Deposita		5.162.940	5.162.940
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>119.253.730</b>	<b>5.162.940</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	5.691.219	0
Bankgæld		253.761	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		437.006	2.247.469
Gæld til tilknyttede virksomheder		104.687.166	220.780.375
Anden gæld		426.848	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>111.496.000</b>	<b>223.027.844</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>230.749.730</b>	<b>228.190.784</b>
<b>Passiver</b>		<b>225.784.705</b>	<b>220.073.795</b>
Going concern	1		
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## Egenkapitalopgørelse for 2016

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	50.000	(8.166.989)	(8.116.989)
Årets resultat	0	3.151.964	3.151.964
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>50.000</b>	<b>(5.015.025)</b>	<b>(4.965.025)</b>

## Noter

### 1. Going concern

Selskabet har tabt hele sin kapital. Det er ledelsens forventning, at kapitalen vil blive reetableret via den fremtidige drift. Selskabets investeringsejendomme er fuldt udlejet.

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Ændring af udskudt skat	889.000	(2.303.000)
	<b>889.000</b>	<b>(2.303.000)</b>
		<b>Investe-</b>
		<b>rings-</b>
		<b>ejendomme</b>
		<b>kr.</b>
<b>3. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo		217.102.173
Tilgange		617.146
<b>Kostpris ultimo</b>		<b>217.719.319</b>
Årets dagsværdireguleringer		2.280.681
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>		<b>2.280.681</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<b>220.000.000</b>

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 ejendom udgør 4,5% pr. 31.12.2016 mod 4,6% sidste år. En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med ca. 21,8 mio.kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med ca. 27,2 mio. kr.

Den faktiske leje pr. m<sup>2</sup> for ejendommen udgør 1.447 kr. Størrelsen på ejendommen udgør 6.374 m<sup>2</sup>. Der har i regnskabsåret ikke været tomgang i ejendommen. Selskabet har indgået en lejekontrakt med lejer, som udløber i 2022.

## Noter

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2016 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2016 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
<b>4. Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til realkreditinstitutter	5.691.219	114.090.790	90.627.037
Deposita	0	5.162.940	5.162.940
	<b>5.691.219</b>	<b>119.253.730</b>	<b>95.789.977</b>

### 5. Eventualforpligtelser

Selskabet har i forbindelse med købet af investeringsejendom overtaget en momsreguleringsforpligtelser på 3.854.804 kr.

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Euro Economics ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med stiftelsen for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber 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.

### 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 220.000.000 kr.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

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

Anvendt regnskabspraksis er som konsekvens af ændringer til årsregnskabsloven ændret på områderne omtalt nedenfor.

### Ændringer i anvendt regnskabspraksis

#### Anden gæld

Selskabet har i regnskabsåret ændret anvendt regnskabspraksis ved præsentation af anden gæld. Anden gæld består nu udelukkende af merværdiafgift samt skyldig løn, feriepenge og gældsforpligtelser. Sammenligningstallene er blevet tilpasset den ændrede regnskabspraksis. Reklassifikationen har ingen effekt på resultat, balance eller egenkapitalen.

#### Depositum

Selskabet har i regnskabsåret ændret anvendt regnskabspraksis ved præsentation af depositum. Depositum indregnes nu efter forfald tiden på lejekontrakterne, som følge heraf er posten blevet reklassificeret til langfristet gæld. Sammenligningstallene er blevet tilpasset den ændrede regnskabspraksis. Reklassifikationen har ingen effekt på resultat, balance eller egenkapitalen.

Ud over det nævnte forhold er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Manglende sammenlignelighed

Sidste regnskabsår omfattede perioden 04.05.2015 - 31.12.2015, hvorfor der ikke er direkte sammenlignelighed i sammenligningstallene.

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter ved udlejning af lejemål til 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.

#### 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, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder samt tillæg under acontoskatteordningen 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 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Tilgodehavender

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

### 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.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

### 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. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### Andre finansielle forpligtelser

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



# 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

2017-05-31 14:15:26Z

NEM ID 

## Morten Gade Steinmetz

Revisor

Serienummer: CVR:33963556-RID:59926542

IP: 85.184.190.119

2017-05-31 17:38:15Z

NEM ID 

## Claus Molbech Bendtsen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-211006025630

IP: 62.243.121.62

2017-06-01 06:43:50Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: J5CE5-MCFXJ-4VQ0C-ZPZCG-7PEAY-7D0W6

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>