



Tlf.: 39 15 52 00  
koebenhavn@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Havneholmen 29  
DK-1561 København V  
CVR-nr. 20 22 26 70

**EUROGLOBE ENTERPRISE CORPORATION APS**

**C/O MARWAN AL ZAGIR,  
NIELS EBBESENS VEJ 20 ST. TV., 1911 FREDERIKSBERG C**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 5. juli 2018

---

Marwan Al Zagir

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Euroglobe Enterprise Corporation ApS c/o Marwan Al Zagir Niels Ebbesens Vej 20 st. tv. 1911 Frederiksberg C
	CVR-nr.: 49 63 16 18 Stiftet: 1. marts 1974 Hjemsted: Frederiksberg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Marwan Al Zagir Methaque Salem Ali Al-Zaghir Maison Salem Ali Al-Zaghir
<b>Direktion</b>	Marwan Al Zagir
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V
<b>Pengeinstitut</b>	Jyske Bank Vestergade 8 8600 Silkeborg

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Euroglobe Enterprise Corporation ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 3. juli 2018

Direktion:

---

Marwan Al Zagir

Bestyrelse:

---

Marwan Al Zagir

---

Methaque Salem Ali Al-Zaghir

---

Maison Salem Ali Al-Zaghir

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

*Til kapitalejerne i Euroglobe Enterprise Corporation ApS*

### ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG AF ÅRSREGNSKABET

#### Konklusion med forbehold

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Euroglobe Enterprise Corporation ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet bortset fra indvirkningerne af de forhold, der er beskrevet i afsnittet "Grundlag for konklusion med forbehold", giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion med forbehold

Selskabets ledelse har i lighed med tidligere år valgt at værdiansætte selskabets ejendom efter bestemmelserne i ÅRL § 41, således at ejendommen optages til dagsværdi med fradrag af afskrivninger. Der foreligger ingen opgørelse af dagsværdien pr. 31. december 2017 og det har ikke været muligt at verificere værdien på anden måde. Vi tager forbehold for at ejendommen ikke er indregnet til dagsværdi efter bestemmelserne i ÅRL § 41.

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. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion med forbehold.

#### 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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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.

#### Udtalelse om ledelsesberetningen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

## ERKLÆRING I HENHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING OG ØVRIG REGULERING

### Selskabets bøger og protokoller

Selskabets ledelse har ikke udarbejdet forretningsorden mv., hvilket er en overtrædelse af lovgivningens bestemmelser herom. Selskabets ledelse kan ifalde ansvar herfor.

### Overtrædelse af årsregnskabslovens frist for indsendelse af årsrapport

Selskabets ledelse ikke har overholdt årsregnskabslovens krav om, at årsrapporten skal indsendes til Erhvervsstyrelsen inden for den i årsregnskabsloven fastsatte tidsfrist på 5 måneder, og ledelsen kan ifalde ansvar.

København, den 5. juli 2018

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Morten Kenhof  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne16630

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af ejendomme beliggende i København og på Frederiksberg. Ejendommene udlejes til hotelformål.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet har gennem flere år haft underskud før skat og indtjeningsgrundlaget er væsentlig forringet gennem årene pga. metrobyggeriet. Resultatet for det kommende år forventes at blive forbedret som følge af overtagelsen af den direkte hoteldrift.

Det er en forudsætning for selskabets fremtidige drift, at den langfristede gæld, på tkr. 6.365 som er ydet af personer med tilknytning til anpartshaverne, opretholdes. Der er modtaget tilsagn om, at lånet opretholdes og at det ikke skal tilbagebetales indenfor de næste 3 år. Der vil ligeledes ikke blive opkrævet renter af lånet. Långiverne har endvidere afgivet tilbagetrædelseserklæring overfor selskabets øvrige kreditorer.

Selskabets anden hovedkreditor Scan Estates Enterprise ApS har tillige afgivet tilbagetrædelseserklæring for tilgodehavendet på tkr. 3.038 til fordel for selskabets øvrige kreditorer.

På baggrund heraf er årsregnskabet aflagt efter going concern.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Det opnåede resultat i regnskabsåret anses af bestyrelsen for at være utilfredsstillende. Der er dog en væsentlig forbedring på driften af ejendommen på Frederiksberg, mens hotellet i København ikke genererer indtægter, hvilket som følge af metro byggeriet ikke har været muligt at anvende ejendommen.

### Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>275.689</b>	<b>290.070</b>
Personaleomkostninger.....	1	-193.144	0
Af- og nedskrivninger.....		-386.670	-386.670
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>-304.125</b>	<b>-96.600</b>
Andre finansielle indtægter.....		0	10.122
Andre finansielle omkostninger.....		-84.279	-123.646
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>-388.404</b>	<b>-210.124</b>
Skat af årets resultat.....	2	0	523.000
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>-388.404</b>	<b>312.876</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Afskrivning ejendomme.....		-259.259	0
Overført resultat.....		-129.145	312.876
<b>I ALT</b> .....		<b>-388.404</b>	<b>312.876</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2017 kr.	2016 kr.
Ejendomme.....		5.172.979	5.559.649
Materielle anlægsaktiver.....	3	5.172.979	5.559.649
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>5.172.979</b>	<b>5.559.649</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		26.865	69.300
Andre tilgodehavender.....		19.000	0
Tilgodehavender.....		45.865	69.300
Likvider.....		595.623	874.278
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>641.488</b>	<b>943.578</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>5.814.467</b>	<b>6.503.227</b>

**BALANCE 31. DECEMBER**

<b>PASSIVER</b>	<b>Note</b>	<b>2017</b> kr.	<b>2016</b> kr.
Selskabskapital.....		300.000	300.000
Reserve for opskrivninger.....		3.718.103	3.977.362
Overført overskud.....		-8.327.056	-8.197.911
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>4</b>	<b>-4.308.953</b>	<b>-3.920.549</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		0	4.764
Mellemregning Scan Estates Enterprise ApS.....		3.038.127	3.422.127
Gæld til kapitalejere og ledelse.....		6.365.499	6.365.499
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>5</b>	<b>9.403.626</b>	<b>9.792.390</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	3.045	0
Gæld til kapitalejere og ledelse.....		596.130	552.326
Anden gæld.....		120.619	79.060
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>719.794</b>	<b>631.386</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>10.123.420</b>	<b>10.423.776</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>5.814.467</b>	<b>6.503.227</b>
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	<b>6</b>		
<b>Usikkerhed ved going concern</b>	<b>7</b>		

## NOTER

	2017 kr.	2016 kr.	Note	
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>	
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2016: 1)				
Løn og gager .....	190.304	0		
Andre omkostninger til social sikring.....	2.840	0		
	<b>193.144</b>	<b>0</b>		
 <b>Skat af årets resultat</b>			 <b>2</b>	
Regulering af udskudt skat.....	0	-523.000		
	<b>0</b>	<b>-523.000</b>		
Negativ indkomst tkr. 452 ikke bogført pga. selskabets økonomiske stilling.				
 <b>Materielle anlægsaktiver</b>			 <b>3</b>	
		Ejendomme		
Kostpris 1. januar 2017.....		6.411.874		
Kostpris 31. december 2017.....		<b>6.411.874</b>		
Opskrivninger 1. januar 2017.....		10.206.751		
Opskrivninger 31. december 2017.....		<b>10.206.751</b>		
Af- og nedskrivninger 1. januar 2017.....		11.058.976		
Årets afskrivninger .....		386.670		
Af- og nedskrivninger 31. december 2017.....		<b>11.445.646</b>		
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017.....</b>		<b>5.172.979</b>		
Værdi af indregnede aktiver, uden opskrivninger efter § 41, stk. 1 .....		1.479.786		
 <b>Egenkapital</b>			 <b>4</b>	
	Selskabs- kapital	Reserve for opskrivninger	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2017.....	300.000	3.977.362	-8.197.911	-3.920.549
Overførsel til/fra andre poster .....		-259.259		-259.259
Forslag til årets resultatdisponering.....			-129.145	-129.145
<b>Egenkapital 31. december 2017.....</b>	<b>300.000</b>	<b>3.718.103</b>	<b>-8.327.056</b>	<b>-4.308.953</b>

## NOTER

					Note
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					<b>5</b>
	1/1 2017	31/12 2017	Afdrag	Restgæld	
	gæld i alt	gæld i alt	næste år	efter 5 år	
Gæld til realkreditinstitutter.....	4.764	3.045	3.045	0	
Mellemregning Scan Estates ApS....	3.422.127	3.038.127	0	3.038.127	
Anden gæld.....	6.365.499	6.365.499	0	6.365.499	
	<b>9.792.390</b>	<b>9.406.671</b>	<b>3.045</b>	<b>9.403.626</b>	

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

6

Der er udstedt pantebreve i ejendommene tkr. 1.400. Pantebrevene er udstedt til fordel for en del af anden langfristet gæld på tkr. 6.365.

Der er udstedt ejerpantebreve i ejendommene på i alt tkr. 370. Pantebrevene er tinglyst i ejendommene med en samlet bogført værdi på tkr. 5.173.

Til sikkerhed for realkreditgæld er der tinglyst pant i ejendom på tkr. 35, til sikkerhed for realkreditgæld 3.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution for alt bankmellemværende vedrørende Scan Estates Enterprise ApS. Gælden pr. 31. december 2017 udgør 2 mio. kr.

**Usikkerhed ved going concern**

7

Selskabet har gennem flere år haft underskud og indtjeningsgrundlaget er væsentlig forringet gennem årene. Som oplyst i ledelsesberetningen forventes resultatet for det kommende år at blive forbedret som følge af overtagelsen af den direkte hoteldrift.

Det er en forudsætning for selskabets fremtidige drift, at den langfristede gæld, på tkr. 6.365 som er ydet af personer med tilknytning til anpartshaverne, opretholdes. Der er modtaget tilsagn om, at lånet opretholdes og at det ikke skal tilbagebetales indenfor de næste 3 år. Der vil ligeledes ikke blive opkrævet renter af lånet. Långiverne har endvidere afgivet tilbagetrædelseserklæring overfor selskabets øvrige kreditorer.

Selskabets anden hovedkreditor Scan Estates ApS har tillige afgivet tilbagetrædelseserklæring for tilgodehavendet på tkr. 3.038 til fordel for selskabets øvrige kreditorer.

På baggrund heraf er årsregnskabet aflagt efter going concern.

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

Årsrapporten for Euroglobe Enterprise Corporation ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

**RESULTATOPGØRELSEN****Nettoomsætning**

Lejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

**Andre driftsindtægter**

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle- og materielle anlægsaktiver.

**Ejendomsudgifter**

Ejendomsudgifter omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning.

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer.

**Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

**Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

**Skat**

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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.

**BALANCEN****Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger måles til dagsværdi med tillæg af foretagne opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris samt den foretagne opskrivning med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

Bygninger.....	20-40 år	0 %
----------------	----------	-----

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Skyldig skat og udskudt skat

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

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

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.