



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 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 26. juni 2019

Marwan Al Zagir

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-15

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	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
Bestyrelse	Marwan Al Zagir Methaque Al-Zagheer Maison Salem Ali Al-Zaghir
Direktion	Marwan Al Zagir
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V
Pengeinstitut	Jyske Bank Vestergade 8 8600 Silkeborg
Advokat	Advokatfirmaet Kauffmann & Rud Sankt peders Vej 6 2900 Hellerup

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 26. juni 2019

Direktion:

Marwan Al Zagir

Bestyrelse:

Marwan Al Zagir

Methaque Al-Zagheer

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

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Euroglobe Enterprise Corporation ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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.

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

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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

København, den 26. juni 2019

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Brian Olsen Halling
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne32094

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

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

Usædvanlige forhold

Som anført under anvendt regnskabspraksis har selskabet i år ændret regnskabspraksis. Årsagen er, at ejendommene ved en fejl har været optaget efter ÅRL § 41, men bør optages til ÅRL § 38 Investeringsejendomme.

Sammenligninstal for sidste år er tilpasset.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet har valgt at måle investeringsejendomme til dagsværdi. Selskabet kunne alternativt have valgt at måle investeringsejendomme med udgangspunkt i kostpris. Valget af måling til dagsværdi medfører, at værdien af investeringsejendomme i balance løbende reguleres og denne værdiregulering føres via resultatopgørelsen. Beløbet er en del af selskabets frie reserver.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Det opnåede resultat i regnskabsåret anses af bestyrelsen for at være tilfredsstillende. Dette skyldes hovedsageligt pga. gevinsten ved salg af ejendom samt at der i lighed med sidste år er en væsentlig forbedring på driften af ejendommen på Frederiksberg.

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	2018 kr.	2017 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		387.767	275.689
Personaleomkostninger.....	1	-336.746	-193.144
Af- og nedskrivninger.....		19.932.370	-386.670
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		1.936.317	0
DRIFTSRESULTAT		21.919.708	-304.125
Andre finansielle omkostninger.....	2	-111.135	-84.279
RESULTAT FØR SKAT		21.808.573	-388.404
Skat af årets resultat.....	3	-7.114.764	0
ÅRETS RESULTAT		14.693.809	-388.404
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		14.693.809	-388.404
I ALT		14.693.809	-388.404

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2018 kr.	2017 kr.
Investeringsejendomme.....		11.976.423	15.107.736
Materielle anlægsaktiver.....	4	11.976.423	15.107.736
ANLÆGSAKTIVER.....		11.976.423	15.107.736
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		116.860	0
Andre tilgodehavender.....		255.494	45.865
Tilgodehavender.....		372.354	45.865
Likvider.....		18.561.588	595.623
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		18.933.942	641.488
AKTIVER.....		30.910.365	15.749.224

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2018 kr.	2017 kr.
Selskabskapital.....		300.000	300.000
Overført overskud.....		20.019.613	5.325.804
EGENKAPITAL.....	5	20.319.613	5.625.804
Hensættelse til udskudt skat.....		2.483.798	0
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		2.483.798	0
Mellemregning Scan Estates ApS.....		2.430.780	3.038.127
Anden gæld.....		0	6.365.499
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	2.430.780	9.403.626
Kortfristet del af langfristet gæld.....	6	0	3.045
Selskabsskat.....		4.629.966	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		662.729	596.130
Anden gæld.....		383.479	120.619
Kortfristede gældsforpligtelser.....		5.676.174	719.794
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		8.106.954	10.123.420
PASSIVER.....		30.910.365	15.749.224
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	8		

NOTER

	2018 kr.	2017 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 3 (2017: 1)			
Løn og gager.....	328.016	190.304	
Andre omkostninger til social sikring.....	8.730	2.840	
	336.746	193.144	
Andre finansielle omkostninger			2
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	111.135	84.279	
	111.135	84.279	
Skat af årets resultat			3
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	4.630.966	0	
Regulering af udskudt skat.....	2.483.798	0	
	7.114.764	0	
Materielle anlægsaktiver			4
		Investeringsejendomme	
Kostpris 1. januar 2018.....		6.411.874	
Tilgang.....		-4.819.628	
Kostpris 31. december 2018.....		1.592.246	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2018.....		8.585.316	
Årets værdireguleringer.....		1.798.861	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2018.....		10.384.177	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018.....		11.976.423	
Selskabets ejendomme er optaget til dagsværdi ud fra gældende markedes- og konjunkturforhold.			

NOTER

						Note
Egenkapital						5
			Selskabs-	Overført	I alt	
			kapital	overskud		
Egenkapital 31. december 2017.....			300.000	-8.327.056	-8.027.056	
Ændring af egenkapital som korrektion af fejl.....				9.934.757	9.934.757	
Korrigeret egenkapital 1. januar 2018.....			300.000	1.607.701	1.907.701	
Andre reguleringer.....				3.718.103	3.718.103	
Forslag til resultatdisponering.....				14.693.809	14.693.809	
Egenkapital 31. december 2018.....			300.000	20.019.613	20.319.613	
 Langfristede gældsforpligtelser						6
	31/12 2018	Afdrag	Restgæld	31/12 2017	Kortfristet	
	gæld i alt	næste år	efter 5 år	gæld i alt	del primo	
Gæld til realkreditinstitutter...	0	0	0	3.045	3.045	
Mellemregning Scan Estates						
ApS.....	2.430.780	0	3.038.127	3.038.127	0	
Anden gæld.....	0	0	0	6.365.499	0	
	2.430.780	0	3.038.127	9.406.671	3.045	
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser						7
Der er udstedt pantebreve i ejendommene tkr. 1.400. Pantebrevene er udstedt til fordel for en del af anden langfristet gæld på tkr. 0.						
Der er udstedt ejerpantebreve i ejendommene på i alt tkr. 370. Pantebrevene er tinglyst i ejendommene med en samlet bogført værdi på tkr. 11.976.						
Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution for alt bankmellemværende vedrørende Scan Estates Enterprise ApS. Gælden pr. 31. december 2018 udgør 0 mio. kr.						
 Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling						8
Selskabet har valgt at måle investeringsejendomme til dagsværdi. Selskabet kunne alternativt have valgt at måle investeringsejendomme med udgangspunkt i kostpris. Valget af måling til dagsværdi medfører, at værdien af investeringsejendomme i balance løbende reguleres og denne værdiregulering føres via resultatopgørelsen. Beløbet er en del af selskabets frie reserver.						

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Euroglobe Enterprise Corporation ApS for 2018 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, bortset fra følgende ændringer.

Ændring i anvendt regnskabspraksis og klassifikation

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

- Selskabet ejendomme er uændret målt til dagsværi, men årets værdiregulering indregnes nu direkte i resultatopgørelse efter ÅRL 38. Tidligere var ejendommene indregnet til ÅRL 41 med værdiregulering på egenkapitalen.

Årsagen til praksisændringen er, at det var en fejl at indregne investeringsejendommene til ÅRL 41, i stedet for ÅRL 38.

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Praksisændringen er indregnet direkte på egenkapitalen primo. Praksisændringen påvirker alene egenkapitalen, der pr. 1. januar 2018 er forøget med 9.935 tkr. og pr. 31. december 2018 er forøget med 1.799 tkr.

Ændring som følge af væsentlige fejl

Selskabet ejendomme er uændret målt til dagsværi, men årets værdiregulering indregnes nu direkte i resultatopgørelse efter ÅRL 38. Tidligere var ejendommene indregnet til ÅRL 41 med værdiregulering på egenkapitalen.

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, operationelle leasingomkostninger mv.

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.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser 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

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.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

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.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.