



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 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 5. juli 2021

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
Egenkapitalopgørelse.....	11
Noter.....	12-13
Anvendt regnskabspraksis.....	14-16

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 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 1. juli 2021

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

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Euroglobe Enterprise Corporation ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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.

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.

København, den 1. juli 2021

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.

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

Regnskabsåret har som følge af politiske restriktioner i forbindelse med Covid-19 været præget af en markant omsætningsnedgang.

Det opnåede resultat i regnskabsåret anses af bestyrelsen for at være tilfredsstillende.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets udløb, som i væsentlig grad har påvirket selskabets drift eller status.

Forventninger til fremtiden

Der forventes en påvirkning fra COVID19 virussen, som direkte påvirker selskabets omsætning og likviditet. Selskabets fortsatte drift afhænger af, at selskabets personaleresurser tilpasses den nuværende situation, og at de af regeringen bebudet hjælpepakker til erhvervslivet tilfører den nødvendige likviditet. Ledelse oplyser, at selskabet for nuværende har den nødvendige likviditet til at driften kan gennemføres. Ledelsen har derfor valgt at udarbejde årsrapporten under forudsætning af fortsat drift.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2020 kr.	2019 kr.
BRUTTOTAB.....		-615.858	402.506
Personaleomkostninger.....	1	-215.732	-513.743
DRIFTSRESULTAT FØR DAGSVÆRDIREGULERING.....		-831.590	-111.237
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		523.349	315.972
DRIFTSRESULTAT.....		-308.241	204.735
Andre finansielle indtægter.....		116.162	480.736
Andre finansielle omkostninger.....	2	-55.263	-50.882
RESULTAT FØR SKAT.....		-247.342	634.589
Skat af årets resultat.....	3	51.616	-270.323
ÅRETS RESULTAT.....		-195.726	364.266
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Ekstraordinært udbytte.....		0	10.000.000
Overført resultat.....		-195.726	-9.635.734
I ALT.....		-195.726	364.266

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2020 kr.	2019 kr.
Investeringsejendomme.....		12.815.744	12.292.395
Materielle anlægsaktiver.....	4	12.815.744	12.292.395
ANLÆGSAKTIVER.....		12.815.744	12.292.395
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		0	115.920
Andre tilgodehavender.....		147.681	19.000
Tilgodehavende selskabsskat.....		45.135	0
Tilgodehavender.....		192.816	134.920
Andre værdipapirer og kapitalandele.....	5	5.785.776	7.780.687
Værdipapirer.....		5.785.776	7.780.687
Likvider.....		516.763	4.485.054
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		6.495.355	12.400.661
AKTIVER.....		19.311.099	24.693.056

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2020 kr.	2019 kr.
Selskabskapital.....		300.000	300.000
Overført overskud.....		10.188.153	10.383.879
EGENKAPITAL.....		10.488.153	10.683.879
Hensættelse til udskudt skat.....		2.501.696	2.553.312
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		2.501.696	2.553.312
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		5.420.771	3.181.981
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		805.032	7.946.402
Selskabsskat.....		0	71.170
Anden gæld.....		95.447	256.312
Kortfristede gældsforpligtelser.....		6.321.250	11.455.865
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		6.321.250	11.455.865
PASSIVER.....		19.311.099	24.693.056
 Eventualposter mv.	6		
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
 Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	8		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2020.....	300.000	10.383.879	10.683.879
Forslag til resultatdisponering.....		-195.726	-195.726
Egenkapital 31. december 2020.....	300.000	10.188.153	10.488.153

NOTER

			Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	3	3	
Løn og gager.....	207.808	503.787	
Andre omkostninger til social sikring.....	7.924	9.956	
	215.732	513.743	
 Andre finansielle omkostninger			 2
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	55.263	50.882	
	55.263	50.882	
 Skat af årets resultat			 3
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	0	71.170	
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	0	129.639	
Regulering af udskudt skat.....	-51.616	69.514	
	-51.616	270.323	
 Materielle anlægsaktiver			 4
		Investeringsejendomme	
Kostpris 1. januar 2020.....		1.592.246	
Kostpris 31. december 2020.....		1.592.246	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2020.....		10.700.149	
Årets værdireguleringer.....		523.349	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2020.....		11.223.498	
 Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020.....		12.815.744	

Dagsværdi for erhvervsejendom

Ejendommen er beliggende på Frederiksberg og anvendes som en hotelejendom. Hotelejendommens dagsværdi vurderes ved anvendelse af en Discounted Cash Flowmodel, hvor dagsværdien baseres dels på værdien af de fremtidige pengestrømme i en 10-årig budgetperiode og dels på værdien i terminalperioden, der ligger efter budgetperioden.

De fremtidige pengestrømme baserer sig på ejendommens budget for de kommende 10 år, som tager udgangspunkt i en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på 3 tkr., årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 2 tkr. samt en udlejningsprocent på 100 %. Udover almindelig løbende vedligeholdelse er der i budgetperioden tillagt 100 tkr. på grund af ejendommens vedligeholdelsesmæssige stand. Der er indregnet en inflationsrate på 0 % i terminalperioden.

Ved beregningen er anvendt en diskonteringsrente før skat på 4 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommens type, ejendommens beliggenhed mv. Diskonteringsrenten på 4 % svarer til det generelle afkastkrav for ejendomme på Frederiksberg.

NOTER

Note

Andre værdipapirer og kapitalandele

5

Under omsætningsaktiver indgår værdipapirer målt til dagsværdi med følgende beløb:

	Danske investerings- beviser
Dagsværdi 31. december 2020.....	5.785.776

Eventualposter mv.

6

Eventualforpligtelser

Euroglobe Enterprise Corporation ApS har afgivet selvskyldnerkaution for alt bankmellemværende vedrørende Scan Estates Enterprise ApS. Gælden pr. 31. december 2020 udgør 0 mio. kr.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

7

Der er udstedt ejerpantebreve i ejendommene på i alt tkr. 370. Pantebrevene er tinglyst i ejendommene med en samlet bogført værdi på tkr. 12.816.

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 2020 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.

Hvor der leveres produkter med høj grad af individuel tilpasning, foretages indregning i nettoomsætningen i takt med, at produktionen udføres, hvorved omsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte arbejder (produktionsmetoden). Denne metode anvendes, når de samlede indtægter og omkostninger på kontrakten og færdiggørelsesgraden på balancedagen kan skønnes pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele vil tilgå selskabet.

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, 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.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

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 salgsmarkedsomkostninger 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.

Værdipapirer

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer, aktier og andre værdipapirer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs. Ikke børsnoterede værdipapirer og kapitalandele måles til kostpris.

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 acontoskatte.

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.