

Euro Estate Invest A/S

CVR-nr. 28 66 77 36

Årsrapport

1. januar - 31. december 2012

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 13. juni 2013.

Thomas Kanstrup Christensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|--|--------------------|
| Påtegninger | |
| Ledelsespåtegning | 1 |
| Den uafhængige revisors erklæringer | 2 |
| Ledelsesberetning | |
| Selskabsoplysninger | 4 |
| Ledelsesberetning | 5 |
| Årsregnskab 1. januar - 31. december 2012 | |
| Anvendt regnskabspraksis | 6 |
| Resultatopgørelse | 8 |
| Balance | 9 |
| Noter | 11 |

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 for Euro Estate Invest A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolind, den 10. juni 2013

Direktion

Mikkel Cerniusek Christensen

Bestyrelse

Kurt Knudsen

Thomas Kanstrup Christensen

Karsten Møller Vinther

Mikkel Cerniusek Christensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til aktionærerne i Euro Estate Invest A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Euro Estate Invest A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012, 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 selskabets 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 selskabets 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.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion henviser vi til note 1, hvor det omtales, at ledelsen ønsker at gennemføre en solvent likvidation af selskabet, så snart selskabets investeringer er afviklet.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Selskabet har i strid med selskabslovens § 180 stk. 2 udloddet ekstraordinært udbytte i januar 2012, der overstiger selskabets frie reserver, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

Selskabet har i strid med kildeskatteloven undladt at indberette ekstraordinært udbytte til SKAT, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

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.

Aarhus, den 10. juni 2013

BRANDT

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Preben Dunker
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

| | |
|---------------------------|---|
| Selskabet | Euro Estate Invest A/S c/o MC Tag ApS Nyhåbsvej 1 8560 Kolind CVR-nr.: 28 66 77 36 Hjemsted: Kolind Regnskabsår: 1. januar - 31. december |
| Bestyrelse | Kurt Knudsen Thomas Kanstrup Christensen Karsten Møller Vinther Mikkel Cerniusek Christensen |
| Direktion | Mikkel Cerniusek Christensen |
| Revision | BRANDT, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Frichsparken Søren Frichs Vej 56 L 8230 Åbyhøj (Aarhus) |
| Bankforbindelse | Vorbasse-Hejnsvig Sparekasse |
| Dattervirksomheder | Euro Estate Invest I GmbH, Berlin Euro Estate Invest II GmbH, Berlin |

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er ejerskab til hele indskudskapitalen i to tyske datterselskaber, der begge ejer og driver hver sin ejendom, beliggende i Berlin.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Aktiviteterne i selskabets tyske dattervirksomheder er i løbet af 2012 helt afviklet, og det forventes, at disse likvideres i løbet af 2013. Herefter vil selskabet forventeligt ligeledes blive likvideret.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Euro Estate Invest A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Bruttotab indeholder eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og rentekomkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende tilgodehavender, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt rentetillæg og rentegodtgørelser ved skattebetaling. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Balancen

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes uden værdi, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi i det omfang, tilgodehavendet vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække disse virksomheders ubalance.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra tilknyttede virksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttede virksomheder.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af tilknyttede virksomheder opgøres som forskellen mellem afståelsessummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inklusive resterende concern-goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Selskabsskat 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 er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| <u>Note</u> | <u>2012</u> | <u>2011</u> |
|--|------------------------|----------------------|
| Bruttotab | -15.001 | -20.243 |
| Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder | -733.906 | 35.776 |
| Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder | 40.951 | 89.972 |
| Andre finansielle indtægter | 5.450 | 0 |
| Øvrige finansielle omkostninger | <u>0</u> | <u>-12.193</u> |
| Resultat før skat | -702.506 | 93.312 |
| Skat af årets resultat | <u>-7.850</u> | <u>-14.384</u> |
| Årets resultat | <u>-710.356</u> | <u>78.928</u> |
| Forslag til resultatdisponering: | | |
| Overføres til overført resultat | 0 | 78.928 |
| Disponeret fra overført resultat | <u>-710.356</u> | <u>0</u> |
| Disponeret i alt | <u>-710.356</u> | <u>78.928</u> |

Balance 31. december

| Aktiver | | |
|--|-----------------------|-------------------------|
| <u>Note</u> | <u>2012</u> | <u>2011</u> |
| Anlægsaktiver | | |
| 2 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder | 0 | 25.302 |
| Finansielle anlægsaktiver i alt | <u>0</u> | <u>25.302</u> |
| Anlægsaktiver i alt | <u>0</u> | <u>25.302</u> |
| Omsætningsaktiver | | |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 231.947 | 3.398.953 |
| Tilgodehavender i alt | <u>231.947</u> | <u>3.398.953</u> |
| Likvide beholdninger | 691.820 | 2.018 |
| Omsætningsaktiver i alt | <u>923.767</u> | <u>3.400.971</u> |
| Aktiver i alt | <u>923.767</u> | <u>3.426.273</u> |

Balance 31. december

| Passiver | | <u>2012</u> | <u>2011</u> |
|-----------------------------------|--|-----------------------|-------------------------|
| <u>Note</u> | | | |
| Egenkapital | | | |
| 3 | Virksomhedskapital | 1.836.000 | 1.836.000 |
| 4 | Overkurs ved emission | 2.664.000 | 2.664.000 |
| 5 | Overført resultat | -3.714.490 | -1.204.134 |
| | Egenkapital i alt | <u>785.510</u> | <u>3.295.866</u> |
| Hensatte forpligtelser | | | |
| | Genbeskatningssaldo, international sambeskatning | <u>110.397</u> | <u>102.547</u> |
| | Hensatte forpligtelser i alt | <u>110.397</u> | <u>102.547</u> |
| Gældsforpligtelser | | | |
| | Anden gæld | <u>27.860</u> | <u>27.860</u> |
| | Kortfristede gældsforpligtelser i alt | <u>27.860</u> | <u>27.860</u> |
| | Gældsforpligtelser i alt | <u>27.860</u> | <u>27.860</u> |
| | Passiver i alt | <u>923.767</u> | <u>3.426.273</u> |

Noter

1. Usikkerhed om going concern

Selskabets ledelse ønsker hurtigst muligt at afvikle selskabets investeringer og gennemføre en solvent likvidation.

2. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Tilknyttede virksomheder:

| | Hjemsted | Ejerandel |
|----------------------------|----------|-----------|
| Euro Estate Invest I GmbH | Berlin | 100 % |
| Euro Estate Invest II GmbH | Berlin | 100 % |

31/12 2012 31/12 2011

3. Virksomhedskapital

| | | |
|-----------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Virksomhedskapital 1. januar 2012 | <u>1.836.000</u> | <u>1.836.000</u> |
| | <u>1.836.000</u> | <u>1.836.000</u> |

Aktiekapitalen består af 1.836 aktier á 1.000 kr. og multipla heraf. Kapitalen er ikke opdelt i klasser.

4. Overkurs ved emission

| | | |
|--------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Overkurs ved emission 1. januar 2012 | <u>2.664.000</u> | <u>2.664.000</u> |
| | <u>2.664.000</u> | <u>2.664.000</u> |

5. Overført resultat

| | | |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Overført resultat 1. januar 2012 | -1.204.134 | -1.283.062 |
| Årets overførte overskud eller underskud | -710.356 | 78.928 |
| Udloddet ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret | <u>-1.800.000</u> | <u>0</u> |
| | <u>-3.714.490</u> | <u>-1.204.134</u> |