

# **Euro Estate Invest A/S**

**CVR-nr. 28 66 77 36**

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2013**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 16. juni 2014.

---

Thomas Kanstrup Christensen  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2013</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

## **Ledelsespåtegning**

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolind, den 11. juni 2014

### **Direktion**

Mikkel Cerniusek Christensen

### **Bestyrelse**

Kurt Knudsen

Thomas Kanstrup Christensen

Karsten Møller Vinther

Mikkel Cerniusek Christensen

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Til kapitalejerne 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 2013, 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.

#### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet**

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

## **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 udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aarhus, den 11. juni 2014

### **BRANDT**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Preben Dunker

statsautoriseret revisor

**Selskabsoplysninger**

---

<b>Selskabet</b>	Euro Estate Invest A/S c/o MC Tag ApS Nyhåbsvej 1 8560 Kolind
	CVR-nr.: 28 66 77 36 Hjemsted: Syddjurs Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Kurt Knudsen Thomas Kanstrup Christensen Karsten Møller Vinther Mikkel Cerniusek Christensen
<b>Direktion</b>	Mikkel Cerniusek Christensen
<b>Revision</b>	BRANDT, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Frichsparken Søren Frichs Vej 56 L 8230 Åbyhøj

## **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 2014. 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 og aflægges i danske kroner.

### **Generelt om indregning og måling**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## **Resultatopgørelsen**

### **Bruttotab**

Bruttotab indeholder eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### **Finansielle poster**

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen 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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **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 underbalance.

Nettoposkrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoposkrivning 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 koncern-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 nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### **Selskabsskat og udskudt skat**

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

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, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

### **Andre hensatte forpligtelser**

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til dækning af genbeskatning af tidligere skattemæssigt fratrukne underskud i de udenlandske dattervirksomheder, der er udtrådt af sambeskatningen.

### **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 måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**


---

<u>Note</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<b>Bruttotab</b>	<b>-11.734</b>	<b>-15.001</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-104.795	-733.906
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	41.828	40.951
Andre finansielle indtægter	2.797	5.450
Øvrige finansielle omkostninger	-10.959	0
<b>Resultat før skat</b>	<b>-82.863</b>	<b>-702.506</b>
Skat af årets resultat	-6.725	-7.850
<b>Årets resultat</b>	<b>-89.588</b>	<b>-710.356</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Disponeret fra overført resultat	-89.588	-710.356
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-89.588</b>	<b>-710.356</b>

**Balance 31. december**

---

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
2 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0
Finansielle anlægsaktiver i alt	0	0
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	173.022	231.947
Tilgodehavender i alt	173.022	231.947
Likvide beholdninger	667.882	691.820
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>840.904</b>	<b>923.767</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>840.904</b>	<b>923.767</b>

**Balance 31. december**


---

<b>Passiver</b>		<u>2013</u>	<u>2012</u>
<u>Note</u>			
<b>Egenkapital</b>			
3	Virksomhedskapital	1.836.000	1.836.000
4	Overkurs ved emission	2.664.000	2.664.000
5	Overført resultat	-3.804.078	-3.714.490
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u><b>695.922</b></u>	<u><b>785.510</b></u>
 <b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Genbeskatningssaldo, international sambeskatning	<u>117.122</u>	<u>110.397</u>
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<u><b>117.122</b></u>	<u><b>110.397</b></u>
 <b>Gældsforpligtelser</b>			
	Anden gæld	<u>27.860</u>	<u>27.860</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>27.860</u>	<u>27.860</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u><b>27.860</b></u>	<u><b>27.860</b></u>
	<b>Passiver i alt</b>	<u><b>840.904</b></u>	<u><b>923.767</b></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 2013      31/12 2012

### 3. Virksomhedskapital

Virksomhedskapital 1. januar 2013	<u>1.836.000</u>	<u>1.836.000</u>
	<b><u>1.836.000</u></b>	<b><u>1.836.000</u></b>

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 2013	<u>2.664.000</u>	<u>2.664.000</u>
	<b><u>2.664.000</u></b>	<b><u>2.664.000</u></b>

### 5. Overført resultat

Overført resultat 1. januar 2013	-3.714.490	-1.204.134
Årets overførte overskud eller underskud	-89.588	-710.356
Udloddet ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	<u>0</u>	<u>-1.800.000</u>
	<b><u>-3.804.078</u></b>	<b><u>-3.714.490</u></b>