

---

# EUROPEAN ESTATES INVEST ApS

**CVR-nr.: 28685386**

Solbakken 33  
8450 Hammel

Årsrapport  
1. januar 2023 - 31. december 2023

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**28/06/2024**

---

**Anette Munk**  
**Dirigent**

---



**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

**Påtegninger**

Ledespåtegning

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Egenkapitalopgørelse

Noter

## Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** EUROPEAN ESTATES INVEST ApS  
Solbakken 33  
8450 Hammel

CVR-nr.: 28685386  
Regnskabsår: 01/01/2023 - 31/12/2023

**Bankforbindelse** Sparkassen Holstein  
Wandsbeker Marktstr. 163  
22041 Hamburg  
DE Tyskland

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2023 - 31. december 2023 for EUROPEAN ESTATES INVEST ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Hammel, den 27/05/2024

### **Direktion**

Erik Hebsgaard Munk

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er at besidde og udleje fast ejendom samt anden virksomhed i forbindelse hermed.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets aktivitet er forløbet tilfredsstillende igennem regnskabsperioden. Indtjeningen har været stabil og på et tilfredsstillende niveau.

Selskabets investeringsejendomme er indregnet til markedsværdi, hvilket svarer til en værdiansættelse ud fra tyske normer på faktor 18,0 (2022: Faktor 20). Efter danske normer svarer dette til et nettoafkast på ca. 5,0% p.a. efter fradrag af budgetterede driftsomkostninger mm. Kombinationen af et højere afkastkrav i markedet og en stigende lejeindtægt betyder samlet en nedskrivning af værdien af ejendomme med Euro 375.000. Reduktionen i faktor er bl.a. begrundet i den meget lave investeringslyst, der pt. er i ejendomsmarkedet.

Selskabets ejendom har været fuldt udlejet i regnskabsperioden bortset for en kortere periode med renovering af lejemål. Udgifterne er højere i 2023 end i 2022 grundet særligt udgifter til renovering af lejemål.

Resultatopgørelsen udviser et underskud efter skat på ca. Eur. 256.000. Egenkapitalen udgør ved årets udgang ca. Eur. 2.120.000.

Samlet hr årets resultat ikke været tilfredsstillende.

## Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabets afslutning ikke sket begivenheder, som påvirker årsregnskabet.

## Forventet udvikling i 2024

Der forventes en tilfredsstillende indtjening i regnskabsåret 2024 på samme niveau end i 2024 før evt. værdiregulering af selskabets ejendomme, da en større facaderenovering planlægges, ligesom finansieringsomkostningerne vil være højere i 2024 end de var i 2023.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Årsrapporten er aflagt i euro.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

## Resultatopgørelse

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter lejeindtægter fra udlejning af ejendomme. Disse indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende fordelingsregnskab indregnes i balancen som mellemværender lejere.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende den løbende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter, ejendomsadministration og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende fordelingsregnskaber indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

### Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger vedrører udgifter til drift af selskabet, herunder porto, revisor, juridisk bistand samt andre faste udgifter.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta mv.

### Skat af årets resultat

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.

## Balance

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til markedsværdi opgjort efter afkastbaseret model. Ved vurderingen er der taget udgangspunkt i et afkast på 4,75% af gældfri ejendom.

Aktiver med en kostpris på under 1.500 EUR pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse 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 afskrivninger.

### Selskabsskat og udskudt skat

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Udskudte skatteaktiver måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres. 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.

Selskabet har pt. ikke skattepligtig aktivitet i Danmark.

#### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, hvorved kurstab og låneomkostninger fordeles over lånets løbetid.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris, hvilket for korte og uforrentede eller variabelt forrentede gældsforpligtelser svarer til nominel værdi.

#### **Omregning i fremmed valuta**

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

## Resultatopgørelse 1. jan. 2023 - 31. dec. 2023

	Note	2023 EUR	2022 EUR
Nettoomsætning		236.738	229.365
Ejendomsomkostninger		-91.974	-12.561
Administrationsomkostninger		-14.762	-11.187
<b>Bruttoresultat</b>		<b>130.002</b>	<b>205.617</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>130.002</b>	<b>205.617</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-375.000	300.000
Øvrige finansielle omkostninger		-66.413	-37.405
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>-311.411</b>	<b>468.212</b>
Skat af årets resultat	1	55.287	-79.883
<b>Årets resultat</b>		<b>-256.124</b>	<b>388.329</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	0
Overført resultat		-256.124	388.329
<b>I alt</b>		<b>-256.124</b>	<b>388.329</b>

### Information om ekstraordinært udbytte udloddet efter regnskabsårets udløb

	Dato	EUR
Ekstraordinært udbytte	27/04/2024	60.000

## Balance 31. december 2023

### Aktiver

	Note	2023 EUR	2022 EUR
Investeringsejendomme		4.375.000	4.750.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>2</b>	<b>4.375.000</b>	<b>4.750.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>4.375.000</b>	<b>4.750.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		12.102	3.755
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>12.102</b>	<b>3.755</b>
Likvide beholdninger		47.385	35.972
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>59.487</b>	<b>39.727</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>4.434.487</b>	<b>4.789.727</b>

## Balance 31. december 2023

### Passiver

	Note	2023	2022
		EUR	EUR
Registreret kapital mv.		552.919	552.919
Overført resultat		1.568.541	1.824.664
Forslag til udbytte		0	0
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>2.121.460</b>	<b>2.377.583</b>
Hensættelse til udskudt skat		419.000	474.000
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>419.000</b>	<b>474.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.842.235	1.884.750
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3</b>	<b>1.842.235</b>	<b>1.884.750</b>
Gæld til realkreditinstitutter		42.515	43.206
Modtagne forudbetalinger fra kunder		781	917
Leverandører af varer og tjenesteydelser		822	0
Skyldig moms og afgifter		743	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		6.931	9.271
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>51.792</b>	<b>53.394</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>1.894.027</b>	<b>1.938.144</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>4.434.487</b>	<b>4.789.727</b>

## Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2023 - 31. dec. 2023

	Registreret kapital mv.	Overført resultat	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	I alt
	EUR	EUR	EUR	EUR
Egenkapital, primo	552.919	1.824.665	0	2.377.584
Årets resultat	0	-256.124	0	-256.124
Egenkapital, ultimo	552.919	1.568.541	0	2.121.460

Selskabets anparts kapital er opdelt i 16.500 anparter af kr. 250. Ingen anparter har særlige rettigheder. Der har ikke været bevægelser på selskabskapitalen i de foregående 5 regnskabsår.

## Noter

### 1. Skat af årets resultat

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>Eur.</b>	<b>Eur.</b>
Aktuel skat	0	0
Ændring af udskudt skat	-55.000	80.000
Regulering vedrørende tidligere år	-287	-117
	<b>-55.287</b>	<b>-9.883</b>

## 2. Materielle anlægsaktiver i alt

	<b>Investerings- ejendomme Eur.</b>
Kostpris primo	2.459.763
Tilgang	0
Afgang	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>2.459.763</b>
Opskrivninger primo	2.290.237
Årets opskrivning	-375.000
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>1.915.237</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>4.375.000</b>

Dagsværdien af investeringsejendomme fastsættes på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Det vil sige med udgangspunkt i ejendommens forventede driftsresultat og et afkastkrav.

Ledelsen forventer at kunne opnå et afkast på 5,00%, svarende til det generelle afkastkrav for standard vedligeholdt blandede bolig- og erhvervsejendomme rimeligt beliggende i Hamborg. Afkastkravet er fastlagt på baggrund af de faktiske forhold på balancedagen og kan primært henføres til ejendommens anvendelse, beliggenhed og erhvervslejekontrakternes løbetid.

E jendommen anses for at have alternative anvendelsesmuligheder. Investeringsejendommen er således indregnet til en dagsværdi på TEuro 4.375, hvilket er TEuro 375 lavere end sidste år.

### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendomme

Selskabets ejendomme måles til dagsværdi, som opgøres på baggrund af en række forudsætninger herunder en forventet normalindtjening samt forventet afkastkrav. Der er en iboende usikkerhed forbundet med målingen af dagsværdien af ejendomme, da forudsætningerne er baseret på skøn, og markedet udvikler sig løbende. Der har medvirket valuar ved værdiansættelser.

Med markedsværdivurderingen pr. 31. december 2023 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 5,0%.

Ændringer i afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen, således:

Ændringer i afkastkrav	-0,5%	0,0%	+0,5%
Afkastprocent	4,50%	5,00%	5,50%
Dagsværdi	4.848.000	4.375.000	3.979.000

Ændring i dagsværdi	+11,0%	0	-9,0%
---------------------	--------	---	-------

2

### 3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo Eur.	Afdrag næste år Eur.	Langfristet andel Eur.	Restgæld efter 5 år Eur.
Hypotekgæld	1.884.750	42.515	1.842.235	1.654.750
Kreditinstitutter	0	0	0	0
Leasingforpligtelser	0	0	0	0
	<b>1.884.750</b>	<b>42.515</b>	<b>1.842.235</b>	<b>1.654.750</b>

### 4. Oplysning om eventualforpligtelser

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med moderselskab SR Erik H. Munk A/S som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

### 5. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld (hypoteklån) og pengeinstitut er der udstedt Grundschuld på EUR 4.565.000 med pant i ejendommene.  
Den pantsatte ejendom er bogført til Euro 4.375.000.

### 6. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Gennemsnitligt antal ansatte

**2023**

1

Der er ikke udbetalt vederlagt til direktionen.