

---

# EUROPEAN ESTATES INVEST ApS

**CVR-nr.: 28685386**

Solbakken 33  
8450 Hammel

Årsrapport  
1. januar 2024 - 31. december 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**08/06/2025**

---

**Søren 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: 01/01/2024 - 31/12/2024

# Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2024 - 31. december 2024 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 23/05/2025

## **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 højere niveau end i 2023.

Selskabets investeringsejendomme er indregnet til markedsværdi, hvilket svarer til en værdiansættelse ud fra tyske normer på faktor 17,0 (2023: Faktor 18). Efter danske normer svarer dette til et nettoafkast på ca. 5,25% 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 90.000. Reduktionen i faktor er bl.a. begrundet i den meget lave investeringslyst, der pt. er i ejendomsmarkedet og højere afkastkrav.

Selskabets ejendom har været fuldt udlejet i regnskabsperioden bortset for en kortere periode med reovering af lejemål. Udgifterne er lavere i 2024 end i 2023 grundet særligt lidt lavere udgifter til reovering af lejemål.

Resultatopgørelsen udviser et overskud efter skat på ca. Eur. 12.000. Egenkapitalen udgør ved årets udgang ca. Eur. 2.073.000.

Samlet har årets resultat ikke været tilfredsstillende.

## Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

## Forventet udvikling i 2025

Der forventes en tilfredsstillende indtjening i regnskabsåret 2025 på samme niveau som i 2024 før evt. værdiregulering af selskabets ejendomme og udgifter til en større facaderenovering, der er under planlægning.

# 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 5,25% 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 gældsmetode 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. 2024 - 31. dec. 2024

	Note	2024 EUR	2023 EUR
Nettoomsætning		243.653	236.738
Ejendomsomkostninger		-55.468	-91.974
Administrationsomkostninger		-13.193	-14.762
<b>Bruttoresultat</b>		<b>174.992</b>	<b>130.002</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>174.992</b>	<b>130.002</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-90.000	-375.000
Andre finansielle indtægter		25	0
Øvrige finansielle omkostninger		-70.900	-66.413
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>14.117</b>	<b>-311.411</b>
Skat af årets resultat	1	-1.772	55.287
<b>Årets resultat</b>		<b>12.345</b>	<b>-256.124</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		12.345	-256.124
<b>I alt</b>		<b>12.345</b>	<b>-256.124</b>

## Balance 31. december 2024

### Aktiver

	Note	2024 EUR	2023 EUR
Investeringsejendomme		4.285.000	4.375.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>2</b>	<b>4.285.000</b>	<b>4.375.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>4.285.000</b>	<b>4.375.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		288	12.102
Tilgodehavende skat		6.045	0
Andre tilgodehavender		6.024	0
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>12.357</b>	<b>12.102</b>
Likvide beholdninger		46.006	47.385
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>58.363</b>	<b>59.487</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>4.343.363</b>	<b>4.434.487</b>

## Balance 31. december 2024

### Passiver

	Note	2024	2023
		EUR	EUR
Registreret kapital mv.		552.919	552.919
Overført resultat		1.520.886	1.568.541
Forslag til udbytte		0	0
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>2.073.805</b>	<b>2.121.460</b>
Hensættelse til udskudt skat		421.000	419.000
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>421.000</b>	<b>419.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.798.077	1.842.235
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3</b>	<b>1.798.077</b>	<b>1.842.235</b>
Gæld til realkreditinstitutter		44.159	42.515
Modtagne forudbetalinger fra kunder		50	781
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.918	822
Skyldig moms og afgifter		1.235	743
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		3.119	6.931
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>50.481</b>	<b>51.792</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>1.848.558</b>	<b>1.894.027</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>4.343.363</b>	<b>4.434.487</b>

## Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2024 - 31. dec. 2024

	Registreret kapital mv.	Overført resultat	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	I alt
	EUR	EUR	EUR	EUR
Egenkapital, primo	552.919	1.568.541	0	2.121.460
Betalt udbytte	0	-60.000	0	-60.000
Årets resultat	0	12.345	0	12.345
Egenkapital, ultimo	552.919	1.520.886	0	2.073.805

Selskabets anpartskapital 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>2024</b>	<b>2023</b>
	<b>Eur.</b>	<b>Eur.</b>
Aktuel skat	0	0
Ændring af udskudt skat	2.000	-55.000
Regulering vedrørende tidligere år	-228	-287
	<u>1.772</u>	<u>-55.287</u>

## 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	1.915.237
Årets opskrivning	-90.000
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>1.825.237</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>4.285.000</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 5,25%, 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 4.285, hvilket er TEuro 90 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 markedsværdiurderingen pr. 31. december 2024 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 5,25%.

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	4,75%	5,25%	5,75%
Dagsværdi	4.838.000	4.285.000	3.993.000

Ændring i dagsværdi	+12,9%	0	-7,0%
---------------------	--------	---	-------

### 3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo Eur.	Afdrag næste år Eur.	Langfristet andel Eur.	Restgæld efter 5 år Eur.
Hypotekgæld	1.842.236	44.159	1.798.077	1.610.000
Kreditinstitutter	0	0	0	0
Leasingforpligtelser	0	0	0	0
	<b>1.842.236</b>	<b>44.159</b>	<b>1.798.077</b>	<b>1.610.000</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 aktuelle restgæld udgør ca. Euro 1.850.000.

Den pantsatte ejendom er bogført til Euro 4.285.000.

### 6. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Gennemsnitligt antal ansatte	<b>2024</b>
	1

Der er ikke udbetalt vederlag til direktionen.