
EUROPEAN ESTATES INVEST ApS

CVR-nr.: 28685386

Solbakken 33
8450 Hammel

Årsrapport
1. januar 2022 - 31. december 2022

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

27/05/2023

Nina 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: 01/01/2022 - 31/12/2022

Bankforbindelse Sparkassen Holstein
Wandsbeker Marktstr. 163
22041 Hamburg
DE Tyskland

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2022 - 31. december 2022 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 24/05/2023

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 20,0 (2021: Faktor 20). Efter danske normer svarer dette til et nettoafkast på ca. 4,5% p.a. efter fradrag af budgetterede driftsomkostninger mm. Grundet den positive lejeudvikling stiger værdiansættelsen af ejendommen med Eur 300.000.

Selskabets ejendom har været fuldt udlejet i regnskabsperioden. Der har været lidt færre driftsudgifter end i det foregående år, hvilket sammen med de højere lejeindtægter har resulteret i et højere resultat end

Resultatopgørelsen udviser et overskud efter skat på ca. Eur. 388.000. Egenkapitalen udgør ved årets udgang ca. Eur. 2.377.000.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsafslutning ikke sket begivenheder, som påvirker årsregnskabet.

Forventet udvikling i 2023

Der forventes en tilfredsstillende indtjening i regnskabsåret 2023 på et lavere niveau end i 2022 før evt. værdiregulering af selskabets ejendomme, da en af selskabets lejemaal står foran en større renovering og selskabets årlige finansieringsomkostninger stiger ved refinansiering i løbet af 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. 2022 - 31. dec. 2022

	Note	2022 EUR	2021 EUR
Nettoomsætning		229.365	213.871
Ejendomsomkostninger		-12.561	-28.875
Administrationsomkostninger		-11.187	-10.407
Bruttoresultat		205.617	174.589
Resultat af ordinær primær drift		205.617	174.589
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		300.000	100.000
Øvrige finansielle omkostninger		-37.405	-38.461
Ordinært resultat før skat		468.212	236.128
Skat af årets resultat	1	-79.883	-34.000
Årets resultat		388.329	202.128
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	40.000
Overført resultat		388.329	162.128
I alt		388.329	202.128

Balance 31. december 2022

Aktiver

	Note	2022 EUR	2021 EUR
Investeringsejendomme		4.750.000	4.450.000
Materielle anlægsaktiver i alt	2	4.750.000	4.450.000
Anlægsaktiver i alt		4.750.000	4.450.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		3.755	1.791
Tilgodehavender i alt		3.755	1.791
Likvide beholdninger		35.972	1.590
Omsætningsaktiver i alt		39.727	3.381
AKTIVER I ALT		4.789.727	4.453.381

Balance 31. december 2022

Passiver

	Note	2022	2021
		EUR	EUR
Registreret kapital mv.		552.919	552.919
Overført resultat		1.824.664	1.476.335
Forslag til udbytte		0	40.000
Egenkapital i alt		2.377.583	2.069.254
Hensættelse til udskudt skat		474.000	394.000
Hensatte forpligtelser i alt		474.000	394.000
Gæld til realkreditinstitutter		1.884.750	1.927.956
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3	1.884.750	1.927.956
Gæld til realkreditinstitutter		43.206	53.334
Modtagne forudbetalinger fra kunder		917	1.191
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		9.271	7.645
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		53.394	62.171
Gældsforpligtelser i alt		1.938.144	1.990.127
PASSIVER I ALT		4.789.727	4.453.381

Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2022 - 31. dec. 2022

	Registreret kapital mv.	Overført resultat	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	I alt
	EUR	EUR	EUR	EUR
Egenkapital, primo	552.919	1.476.335	40.000	2.069.254
Betalt udbytte	0	-40.000	-40.000	-80.000
Årets resultat	0	388.329	0	388.329
Egenkapital, ultimo	552.919	1.824.664	0	2.377.583

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

	2022	2021
	Eur.	Eur.
Aktuel skat	0	0
Ændring af udskudt skat	80.000	34.000
Regulering vedrørende tidligere år	-117	0
	79.883	34.000

2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investerings- ejendomme Eur.
Kostpris primo	2.459.763
Tilgang	0
Afgang	0
Kostpris ultimo	2.459.763
Opskrivninger primo	1.990.237
Årets opskrivning	300.000
Opskrivninger ultimo	2.290.237
Regnskabsmæssig værdi ultimo	4.750.000

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 4,75%, 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 4.450, hvilket er uændret i forhold 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 2022 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 4,75%.

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	4,00%	4,50%	5,00%
Dagsværdi	5.340.000	4.750.000	4.277.000

Ændring i dagsværdi	+12,4%	0	-9,9%
---------------------	--------	---	-------

2

3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo Eur.	Afdrag næste år Eur.	Langfristet andel Eur.	Restgæld efter 5 år Eur.
Hypotekgæld	1.927.956	43.206	1.884.750	1.698.293
Kreditinstitutter	0	0	0	0
Leasingforpligtelser	0	0	0	0
	1.927.956	43.206	1.884.750	1.698.293

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 kildekat 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 4.750.000.

6. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Gennemsnitligt antal ansatte

2022

1

Der er ikke udbetalt vederlagt til direktionen.