

# European Estate Investment A/S

Boeck-Hansensvej 10, 9550 Mariager  
CVR-nr. 30 48 92 09

## Årsrapport for regnskabsåret 01.07.24 - 30.06.25

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 27.11.25

Torben Foged Larsen  
Dirigent

**GODKENDT**  
REVISIONSPARTNERSELSKAB



Vi er et uafhængigt medlem af  
det globale rådgivnings- og revisionsnetværk

**Slagelse**  
Ndr. Ringgade 70A  
4200 Slagelse

[www.beierholm.dk](http://www.beierholm.dk)  
CVR-nr. 32 89 54 68

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Resultatopgørelse	6
Balance	7 - 8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10 - 17

---

---

**Selskabet**

---

European Estate Investment A/S  
Boeck-Hansensvej 10  
9550 Mariager  
Telefon: 98 58 33 12  
Hjemsted: Mariagerfjord  
CVR-nr.: 30 48 92 09  
Regnskabsår: 01.07 - 30.06

---

**Direktion**

---

Torben Foged Larsen

---

**Bestyrelse**

---

Jens Villum Hansen  
Søren Leth Jakobsen  
Henrik Hilding Hansen  
Torben Foged Larsen

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Godkendt Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.24 - 30.06.25 for European Estate Investment A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og vi erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.25 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.24 - 30.06.25.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Beierholm, Godkendt Revisionspartnerselskab har assisteret med bogføring, og vi skal bekræfte, at vi har gennemgået og godkendt resultatet af denne assistance.

Mariager, den 27. november 2025

### **Direktionen**

Torben Foged Larsen

### **Bestyrelsen**

Jens Villum Hansen  
Formand

Søren Leth Jakobsen

Henrik Hilding Hansen

Torben Foged Larsen

## Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

### Til den daglige ledelse i European Estate Investment A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for European Estate Investment A/S for regnskabsåret 01.07.24 - 30.06.25 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder oplysning om anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Slagelse, den 27. november 2025

#### **Beierholm**

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 32 89 54 68

Jens Jørgen Bay Simonsen

Statsaut. revisor

MNE-nr. mne11503

	2024/25	2023/24
Note	DKK	DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>440.923</b>	<b>457.090</b>
<b>Resultat før dagsværdireguleringer</b>	<b>440.923</b>	<b>457.090</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-200.000	74.248
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>240.923</b>	<b>531.338</b>
<sup>3</sup> Finansielle indtægter	4.870	4.912
Finansielle omkostninger	-60.208	-86.995
<b>Resultat før skat</b>	<b>185.585</b>	<b>449.255</b>
Skat af årets resultat	-41.067	-98.995
<b>Årets resultat</b>	<b>144.518</b>	<b>350.260</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	144.518	350.260
<b>I alt</b>	<b>144.518</b>	<b>350.260</b>

**AKTIVER**

	30.06.25	30.06.24
	DKK	DKK
Note		
Investeringsejendomme	7.711.644	7.911.644
<b>4 Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>7.711.644</b>	<b>7.911.644</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>7.711.644</b>	<b>7.911.644</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	46.539	55.647
Andre tilgodehavender	68.667	67.471
Periodeafgrænsningsposter	20.163	19.248
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>135.369</b>	<b>142.366</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>489.625</b>	<b>477.484</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>624.994</b>	<b>619.850</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>8.336.638</b>	<b>8.531.494</b>

**PASSIVER**

	30.06.25	30.06.24
Note	DKK	DKK
Selskabskapital	500.000	500.000
Overført resultat	5.655.980	5.511.462
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>6.155.980</b>	<b>6.011.462</b>
Hensættelser til udskudt skat	474.421	452.886
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>474.421</b>	<b>452.886</b>
5 Gæld til realkreditinstitutter	582.757	946.212
5 Selskabsskat	19.532	17.041
5 Anden gæld	119.562	119.562
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>721.851</b>	<b>1.082.815</b>
5 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	368.000	364.926
Leverandører af varer og tjenesteydelser	115.925	96.168
Selskabsskat	17.041	23.383
Anden gæld	483.420	499.854
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>984.386</b>	<b>984.331</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.706.237</b>	<b>2.067.146</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>8.336.638</b>	<b>8.531.494</b>
6 Oplysninger om dagsværdi		
7 Eventualforpligtelser		
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
9 Antal medarbejdere		

**Egenkapitalopgørelse**

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.07.24 - 30.06.25			
Saldo pr. 01.07.24	500.000	5.511.462	6.011.462
Forslag til resultatdisponering	0	144.518	144.518
Saldo pr. 30.06.25	500.000	5.655.980	6.155.980

## 1. Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.07.24 - 30.06.25 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Selskabet ejer 2 ejendomme omfattende erhvervslejemål, som er beliggende i Karlslunde og Mariager. Ejendommene måles i balancen til dagsværdi baseret på normalindtjeningsmodellen.

De centrale forudsætninger anvendt ved opgørelsen af dagsværdien er beskrevet i note 4 hvortil der henvises. Afkastmodellen er særlig følsom for ændringer i de centrale forudsætninger. En ændring af afkastkravet med 0,5%-point vil reducere dagsværdien med t.DKK 517, og hhv. øge dagsværdien med t.DKK 598, hvorved der kan være usikkerhed om den indregnede værdi.

## 2. Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i at drive virksomhed med køb og salg af fast ejendom, herunder udlejning af fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

	2024/25	2023/24
	DKK	DKK
<b>3. Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	2.775	2.906
Renteindtægter i øvrigt	2.095	2.006
I alt	4.870	4.912

**4. Materielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Investeringsejendomme
Kostpris pr. 01.07.24	9.604.368
Kostpris pr. 30.06.25	9.604.368
Dagsværdireguleringer pr. 01.07.24	-1.692.724
Dagsværdireguleringer i året	-200.000
Dagsværdireguleringer pr. 30.06.25	-1.892.724
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.06.25	7.711.644

Selskabet ejer 2 investeringsejendomme beliggende i Karlslunde og Mariager, som udlejes til erhverv.

Investeringsejendommene er jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis målt til dagsværdi ved anvendelse af normalindtjeningsmetoden.

Afkastkravet for selskabets ejendom i Karlslunde udgør 6,75%, mens afkastkravet for selskabets ejendom i Mariager udgør 8,5%.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på et forventet normaliseret driftsresultat på t.DKK 539. Der er ved fastlæggelse af det normaliserede driftsresultat taget afsæt i fuld udlejning af begge ejendomme.

Afkastkravene for ejendommene er fastlagt under hensyntagen til ejendommenes beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

## 5. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Gæld i alt 30.06.25	Gæld i alt 30.06.24
Gæld til realkreditinstitutter	368.000	950.757	1.311.138
Selskabsskat	0	19.532	17.041
Anden gæld	0	119.562	119.562
I alt	368.000	1.089.851	1.447.741

## 6. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investeringsejendomme
Dagsværdi pr. 30.06.25	7.711.644
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	-200.000

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastlæggelse af dagsværdi for investeringsejendomme. Der henvises til note 4 for redegørelse over de primære forudsætninger, som ligger til grund for fastsættelse af dagsværdi af selskabets investeringsejendomme.

## 7. Eventualforpligtelser

### *Andre eventualforpligtelser*

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten m.v.

---

### 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 969 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 7.712.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på i alt t.DKK 2.000, der giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 7.712. Ejerpantebrevet er deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter.

---

	2024/25	2023/24
--	---------	---------

---

### 9. Antal medarbejdere

Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	0	0
--	---	---

---

## 10. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

### 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 og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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.

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

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter samt andre eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

**10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -****Af- og nedskrivninger**

Investeringsejendomme afskrives ikke.

**Dagsværdiregulering af investeringsejendomme**

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

**Andre finansielle poster**

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

**Skat af årets resultat**

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

**10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -****BALANCE****Materielle anlægsaktiver***Investeringsejendomme*

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

## 10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

### Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.