

EUROPEAN RETAIL HOLDING A/S under frivillig likvidation

Adelgade 15, 2
1304 København K

CVR-nr. 27509541

Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 31. maj 2017

Dirigent



Frantz Palludan

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Selskabsoplysninger	1
Likvidatorsberetning	2
Likvidatorspåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	5
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	9

Selskabsoplysninger

Selskab

EUROPEAN RETAIL HOLDING A/S under frivillig likvidation

Adelgade 15, 2

1304 København K

Telefon: 33 18 68 68

Telefax: 33 18 68 69

CVR-nr.: 27509541

Stiftet: 9. januar 2004

Hjemstedskommune: København

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Likvidator

Advokat Frantz Palludan

Revision

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Strandvejen 44

2900 Hellerup

Likvidators beretning

Hovedaktivitet

Selskabet har til formål enten selv eller via kontrollerede selskaber at erhverve fast ejendom i Europa med henblik på udlejning af disse inden for detail markedet. Selskabet, og de af selskabet kontrollerede selskaber, kan som led heri sælge aktier i datterselskaberne, og datterselskaberne kan foretage løbende køb og salg af ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet er trådt i frivillig likvidation.

Selskabet solgte i 2016 alle sine kapitalandele i datterselskaberne:

- european retail Uppsala AB - januar 2016
- european retail Turku Holding Oy - februar 2016
- european retail Swedish Properties AB - maj 2016
- european retail Hillerød A/S - december 2016

Selskabet realiserede i 2016 et resultat på TDKK 300.261 mod TDKK -30.927 i 2015. Årets resultat er positivt påvirket af gældsseftergivelse i datterselskaberne i 2016.

Likvidator anser på denne baggrund årets resultat for værende utilfredsstillende.

Finansielt beredskab

Selskabet har ikke selvstændigt et tilstrækkeligt finansielt beredskab, men har med de finansielle kreditorer aftalt, at selskabets løbende forpligtelser honoreres, og at der i nødvendigt omfang vil ske en oprulning af renter til de finansielle kreditorer, således at driftskreditorer er sikret, og at der i et tilstrækkeligt omfang sker eftergivelse af gæld, således at selskabets frivillige likvidation kan gennemføres.

Forventet udvikling

Selskabet forventes frivilligt likvideret i løbet af 2017.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Likvidators påtegning

Likvidator har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2016 for EUROPEAN RETAIL HOLDING A/S under frivillig likvidation.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2016.

Likvidators beretningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold den.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 18. maj 2017

Likvidator



Frantz Palludan

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i EUROPEAN RETAIL HOLDING A/S under frivillig likvidation

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for EUROPEAN RETAIL HOLDING A/S under frivillig likvidation for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit *Revisors ansvar for revisionen af regnskabet*. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Vi henleder opmærksomheden på note 1 i regnskabet (Grundlag for regnskabets aflæggelse), hvoraf det fremgår, at ledelsen med de finansielle kreditorer har aftalt, at selskabets forpligtelser honoreres, således at selskabets løbende drift og likviditet til betaling af driftskreditorer er sikret. Dette forhold indikerer, at der er en væsentlig usikkerhed, der kan rejse betydelig tvivl om selskabets mulighed for at fortsætte driften. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Ledelsens ansvar for regnskabet

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 for nødvendig for at udarbejde et regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

København, den 18. maj 2017

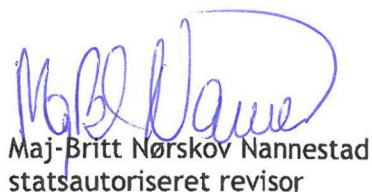
PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31



Erik Stener Jørgensen
statsautoriseret revisor



Maj-Britt Nørskov Nannestad
statsautoriseret revisor

Resultatopgørelse

1. januar – 31. december
DKK 1.000

Note		2016	2015
	<u>Administrationsomkostninger</u>	<u>-6.342</u>	<u>-4.620</u>
	<u>Bruttotab</u>	<u>-6.342</u>	<u>-4.620</u>
2	Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder efter skat	329.422	-31.976
3	Finansielle indtægter	56	7.255
4	<u>Finansielle omkostninger</u>	<u>-22.875</u>	<u>-1.586</u>
	<u>Resultat før skat</u>	<u>300.261</u>	<u>-30.927</u>
	<u>Skat af årets resultat</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>Årets resultat</u>	<u>300.261</u>	<u>-30.927</u>
	Forslag til resultatdisponering:		
	Henlagt til reserve for nettoopskrivning af kapitalandele	0	0
	<u>Overført til resultat</u>	<u>300.261</u>	<u>-30.927</u>
		<u>300.261</u>	<u>-30.927</u>

Balance

Aktiver 31. december
DKK 1.000

Note	2016	2015
ANLÆGSAKTIVER		
Finansielle anlægsaktiver		
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	16.602
Koncerninterne pante- og gældsbreve	0	33.000
Finansielle anlægsaktiver i alt	0	49.602
Anlægsaktiver i alt	0	49.602
OMSÆTNINGSAKTIVER		
Tilgodehavender		
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	0	0
Andre tilgodehavender	10.688	29.496
Tilgodehavender i alt	10.688	29.496
Likvide beholdninger	5	895
Omsætningsaktiver i alt	10.693	30.391
Aktiver i alt	10.693	79.993

Balance

Passiver 31. december
DKK 1.000

Note	2016	2015
EGENKAPITAL		
Selskabskapital	1.101	1.101
Overført overskud	-22.556	-322.956
5 Egenkapital i alt	-21.455	-321.855
HENSÆTTELSER		
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	344.849
Hensættelser i alt	0	344.849
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE		
Anden gæld	163	0
Gæld til kreditinstitutter	7.827	140
Gæld til tilknyttede virksomheder	24.158	56.859
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	32.148	56.999
Gældsforpligtelser i alt	32.148	56.999
Passiver i alt	10.693	79.993
6 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		

Noter

DKK 1.000

Note

	2016	2015
1 Grundlag for regnskabets aflæggelse		
De senere års regnskab er aflagt under forudsætning af, at der er indgået en bankaftale som tilsikrer likviditet til afhændelse af ejendommene og herefter ultimativt Foreningen, idet restgælden til de finansielle kreditorer på det tidspunkt vil blive eftergivet.		
2 Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder efter skat		
Årets resultat/gældseftergivelse fra tilknyttede virksomheder	161.685	-72.378
Gevinst ved salg af datterselskaber	167.736	6.493
Regulering vedrørende koncern interne mellemværender	0	33.909
I alt	329.422	-31.976
3 Finansielle indtægter		
Renter af tilgodehavender i tilknyttede virksomheder	0	6.255
Andre finansielle indtægter	56	1.000
I alt	56	7.255
4 Finansielle omkostninger		
Renter af gæld til tilknyttede virksomheder	795	1.585
Øvrige finansieringsomkostninger	22.080	1
I alt	22.875	1.586

Noter

DKK 1.000

Note

5 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Saldo 1. januar	1.101	-322.956	-321.855
Valutakursregulering	0	139	139
Årets resultat	0	300.261	300.261
Saldo 31. december	1.101	-22.556	-21.455

Selskabskapitalen har udviklet sig således:

	2016	2015	2014	2013	2012
Selskabskapital 1. januar	1.101	1.100	1.100	1.100	1.100
Kapitalforhøjelse	0	1	0	0	0
Selskabskapital 31. december	1.101	1.101	1.100	1.100	1.100

Aktiekapitalen består af 1.101 aktier af DKK 1.000.

6 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for koncernens engagementer med pengeinstitutter har selskabet givet selvskyldnerkaution samt pant i kapitalandele i tilknyttede virksomheder med regnskabsmæssig værdi DKK 0,0 mio.

Noter

7 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for EUROPEAN RETAIL HOLDING A/S under frivillig likvidation er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

EUROPEAN RETAIL HOLDING A/S under frivillig likvidation har i henhold til årsregnskabslovens § 112, stk. 1 undladt at udarbejde koncernregnskab i 2015, da selskabet i 2015 indgik i koncernregnskabet for Foreningen european retail, København.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen på det tidspunkt, hvor fordele og risici overgår til virksomheden. Overgang af fordele og risici for investeringsejendomme finder sædvanligvis sted på overtagedesdagen.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen som finansielle indtægter eller finansielle omkostninger.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen henholdsvis balancedagens kurs, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster. Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til historiske kurser. Anlægsaktiver som måles til dagsværdi omregnes til balancedagens kurser.

Ved indregning af udenlandske dattervirksomheder, der er selvstændige enheder, omregnes resultatopgørelserne til gennemsnitlige valutakurser for månederne, som ikke afviger væsentligt fra transaktionsdagens kurser.

Balancen

Balanceposterne omregnes til balancedagens valutakurser. Kursdifferencer opstået ved omregning af udenlandske dattervirksomheders egenkapital ved årets begyndelse til balancedagens valutakurser samt ved omregning af resultatopgørelser fra gennemsnitskurser til balancedagens valutakurser, indregnes direkte på egenkapitalen.

Opfylder de udenlandske dattervirksomheder kriterierne for selvstændige enheder, omregnes resultatopgørelserne til en gennemsnitlig valutakurs for måneden, og balanceposterne omregnes til balancedagens valutakurser. Kursdifferencer, opstået ved omregning af udenlandske dattervirksomheders egenkapital ved årets begyndelse til balancedagens valutakurser samt ved omregning af resultatopgørelser fra gennemsnitskurser til balancedagens valutakurser, indregnes direkte på egenkapitalen.

Resultatopgørelsen

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger, der afholdes til ledelse og administration m.v.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og rentekomkostninger, værdiregulering af visse finansielle kontrakter, realiserede og urealiserede kursgevinster og - tab vedrørende værdipapirer, gældsforpligtelser og transaktioner i fremmed valuta mv.

Balancen

Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene i balancen måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

I resultatopgørelsen indregnes selskabets andel af virksomhedernes resultat efter eliminering af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til nul, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi i

det omfang, det vurderes uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavende, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, selskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder overføres til reserve for nettoopskrivning af kapitalandele i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Egenkapital

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser indregnes til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen.

Aktuelle skatteforpligtelser, henholdsvis tilgodehavende aktuel skat, indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.