
EJENDOMSSELSKABET EUROPA A/S

CVR-nr.: 28480253

Nansensgade 70
1366 København K

Årsrapport
1. januar 2022 - 31. december 2022

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

19/05/2023

Niels Gyde Poulsen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

Påtegninger

Ledespåtegning

Erklæringer

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Egenkapitalopgørelse

Noter

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden EJENDOMSSELSKABET EUROPA A/S
Nansensgade 70
1366 København K

CVR-nr.: 28480253
Regnskabsår: 01/01/2022 - 31/12/2022

Bankforbindelse Nykredit Bank A/S

Revisor KROGH & THOMSEN I/S
Ulvehavevej 36
7100 Vejle
DK Danmark
CVR-nr.: 19154408
P-enhed: 1003701975

Ledespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2022 for Ejendomsselskabet Europa A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 og af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2022.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 28/04/2023

Direktion

Nikolai Carl Tikjøb

Bestyrelse

Niels Gyde Poulsen
formand

Nikolai Carl Tikjøb

Jan Holbæk Nielsen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i EJENDOMSELSKABET EUROPA A/S.

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for EJENDOMSELSKABET EUROPA A/S for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022, der omfatter anvendt regnskabspraxis resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven. Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet ”Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants’ internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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 årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved udarbejdelsen af årsregnskabet 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 årsregnskabet 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

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion. En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis. Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar, at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang 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.

Vejle, den 28/04/2023

KROGH & THOMSEN I/S
CVR-nr.: 19154408
Carsten Thomsen, mne1341
registreret revisor FSR

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er at drive virksomhed med køb og salg samt udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen udviser et underskud på kr. 100.873, som er disponeret som anført i resultatopgørelsen. Balancen pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. -3.811.119. Der er stillet ansvarlig indskudskapital på kr. 4.500.000 til rådighed for selskabet.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning blevet indbetalt ny selskabskapital, således selskabets egenkapital er positiv og udgør kr. 438.881, herudover er der ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

Generelt

Anvendt regnskabspraksis er ændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelse

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger.

Alle væsentlige indtægter og udgifter er periodiseret, således de omfatter den fulde regnskabsperiode.

Skat af årets resultat:

Den i resultatopgørelsen udgiftsførte skat er beregnet med 22% af årets resultat reguleret for skattemæssige dispositioner.

Der er afsat udskudt skat med 22% af skattemæssige reservationer samt af forskellen mellem regnskabsmæssige og skattemæssige afskrivninger på materielle anlægsaktiver.

BRUTTORESULTAT:

Selskabet har i henhold til årsregnskabsloven valgt at sammendrage posterne nettoomsætning, direkte udgifter og andre eksterne omkostninger til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

NETTOOMSÆTNING:

Nettoomsætningen, der består af lejeindtægter, indregnes i resultatopgørelsen på forfaldstidspunktet.

DIREKTE UDGIFTER:

Direkte udgifter romfatter udgifter til ejendomsskatter, forsikring, renovation, vedligeholdelse med mere.

ANDRE EKSTERNE OMKOSTNINGER:

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration med mere.

FINANSIELLE POSTER:

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og rentekomkostninger.

Balance

MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER:

Materielle anlægsaktiver indregnes til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelser indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

| | Brugstid | Restværdi |
|---------|-----------------|------------------|
| Ejendom | 50 år | 25% |

TILGODEHAVENDER:

Tilgodehavender opføres til nominel værdi.

GÆLDSFORPLIGTELSER:

Prioritetsgæld er optaget til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

Øvrige gældsforpligtelser er medregnet med de nominelle beløb.

SELSKABSSKAT OG UDSKUDT SKAT:

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

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Resultatopgørelse 1. jan. 2022 - 31. dec. 2022

| | Note | 2022 kr. | 2021 kr. |
|---|------|-----------------|------------------|
| Bruttofortjeneste/Bruttotab | | 489.770 | 1.238.573 |
| Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver | 1 | -134.066 | -194.247 |
| Resultat af ordinær primær drift | | 355.704 | 1.044.326 |
| Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder | | 3.804 | 11.348 |
| Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder | | -390.683 | -212.991 |
| Andre finansielle omkostninger | | -146.128 | -155.407 |
| Ordinært resultat før skat | | -177.303 | 687.276 |
| Skat af årets resultat | 2 | 76.430 | 0 |
| Årets resultat | | -100.873 | 687.276 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | -100.873 | 687.276 |
| I alt | | -100.873 | 687.276 |

Balance 31. december 2022

Aktiver

| | Note | 2022 | 2021 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| | | kr. | kr. |
| Grunde og bygninger | | 14.694.939 | 14.829.005 |
| Materielle anlægsaktiver i alt | | 14.694.939 | 14.829.005 |
| Anlægsaktiver i alt | | 14.694.939 | 14.829.005 |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | | 21.073 | 468.467 |
| Andre tilgodehavender | | 99.559 | 148.320 |
| Tilgodehavender i alt | | 120.632 | 616.787 |
| Likvide beholdninger | | 180.069 | 0 |
| Omsætningsaktiver i alt | | 300.701 | 616.787 |
| AKTIVER I ALT | | 14.995.640 | 15.445.792 |

Balance 31. december 2022

Passiver

| | Note | 2022 | 2021 |
|---|----------|-------------------|-------------------|
| | | kr. | kr. |
| Registreret kapital mv. | | 500.000 | 500.000 |
| Overført resultat | | -4.311.119 | -4.210.246 |
| Egenkapital i alt | | -3.811.119 | -3.710.246 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 6.290.892 | 6.591.014 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 6.893.097 | 6.586.504 |
| Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring | | 0 | 1.240.952 |
| Ansvarlig lånekapital | | 4.500.000 | 3.500.000 |
| Deposita | | 236.389 | 234.219 |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt | 3 | 17.920.378 | 18.152.689 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 327.251 | 348.000 |
| Gæld til banker | | 0 | 1.670 |
| Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring | | 559.130 | 653.679 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | | 886.381 | 1.003.349 |
| Gældsforpligtelser i alt | | 18.806.759 | 19.156.038 |
| PASSIVER I ALT | | 14.995.640 | 15.445.792 |

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

| | Registreret kapital mv. | Overført resultat | I alt |
|---------------------|------------------------------------|------------------------------|--------------|
| | kr. | kr. | kr. |
| Egenkapital, primo | 500.000 | -4.210.246 | -3.710.246 |
| Årets resultat | 0 | -100.873 | -100.873 |
| Egenkapital, ultimo | 500.000 | -4.311.119 | -3.811.119 |

Ejendomsselskabet af November 1999 ApS, Bar Brazil Holding ApS og Formenterra ApS ejer mere end 5% af selskabskapitalen.

Selskabskapitalen er uændret siden stiftelsen.

Noter

1. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

| | 2022 kr. | 2021 tkr. |
|---------|----------------|--------------|
| Ejendom | 134.066 | 194 |
| | <u>134.066</u> | <u>194</u> |

2. Skat af årets resultat

Selskabet har i regnskabsåret modtaget kr. 76.430 retur i selskabsskat.

| | 2022 kr. | 2021 tkr. |
|---------------------------------------|----------------|--------------|
| Regulering tidligere år | -76.430 | 0 |
| Skat af årets skattepligtige indkomst | 0 | 0 |
| | <u>-76.430</u> | <u>0</u> |

3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

| | 1/1 2022 kr. | 31/12 2022 kr. | Afdrag 2023 kr. | Restgæld efter 5 år kr. |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|-----------------------|-------------------------------|
| Prioritetslån | 6.939.014 | 6.664.441 | 327.251 | 4.741.000 |
| Gæld tilknyttede virksomheder | 6.586.504 | 5.608.712 | 3.000.000 | 3.000.000 |
| Anden gæld | 1.240.952 | 1.284.385 | 1.250.000 | 0 |
| | <u>14.766.470</u> | <u>13.557.538</u> | <u>4.577.251</u> | <u>7.741.000</u> |

4. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk med administrationsselskab Formenterra ApS for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat.

5. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditlån tkr. 6.939 er der givet nom. tkr. 9.345 med pant i grunde og bygninger hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør tkr. 14.695.

6. Information om gennemsnitligt antal ansatte

| | 2022 |
|------------------------------|-------------|
| Gennemsnitligt antal ansatte | 3 |

Selskabets ansatte omfatter direktionen og bestyrelsen, som ikke har modtaget vederlag.