

---

# EJENDOMSSELSKABET EUROPA A/S

**CVR-nr.: 28480253**

Nansensgade 70  
1366 København K

Årsrapport  
1. januar 2023 - 31. december 2023

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

**02/07/2024**

---

**Niels Gyde Poulsen**  
**Dirigent**

---



**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning

**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: 01/01/2023 - 31/12/2023

**Bankforbindelse** Nykredit Bank A/S

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

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2023 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 2023 og af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2023.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 21/06/2024

## 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 2023 - 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balancen 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 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 29/06/2024

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 overskud på kr. 290.566, som er disponeret som anført i resultatopgørelsen. Balancen pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på kr. 729.447. Der er stillet ansvarlig indskudskapital på kr. 4.500.000 til rådighed for selskabet. Der er i 2023 indbetalt ny selskabskapital, således kapitalforholdene er bragt på plads.

## Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning 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 renteomkostninger.

### 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:

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
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. 2023 - 31. dec. 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab</b>		<b>736.097</b>	<b>489.770</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	1	-120.369	-134.066
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>615.728</b>	<b>355.704</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		9.243	3.804
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		-281.715	-390.683
Andre finansielle omkostninger		-155.740	-146.128
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>187.516</b>	<b>-177.303</b>
Skat af årets resultat	2	103.050	76.430
<b>Årets resultat</b>		<b>290.566</b>	<b>-100.873</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		290.566	-100.873
<b>I alt</b>		<b>290.566</b>	<b>-100.873</b>

## Balance 31. december 2023

### Aktiver

	Note	2023	2022
		kr.	kr.
Grunde og bygninger		14.574.570	14.694.939
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>14.574.570</b>	<b>14.694.939</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>14.574.570</b>	<b>14.694.939</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		124.858	21.073
Andre tilgodehavender		89.022	99.559
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>213.880</b>	<b>120.632</b>
Likvide beholdninger		561.925	180.069
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>775.805</b>	<b>300.701</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>15.350.375</b>	<b>14.995.640</b>

## Balance 31. december 2023

### Passiver

	Note	2023	2022
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		400.000	500.000
Overført resultat		329.447	-4.311.119
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>729.447</b>	<b>-3.811.119</b>
Gæld til realkreditinstitutter		5.974.438	6.290.892
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.915.427	6.893.097
Ansvarlig lånekapital		4.500.000	4.500.000
Deposita		261.889	236.389
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3</b>	<b>13.651.754</b>	<b>17.920.378</b>
Gæld til realkreditinstitutter		326.251	327.251
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		642.923	559.130
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>969.174</b>	<b>886.381</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>14.620.928</b>	<b>18.806.759</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>15.350.375</b>	<b>14.995.640</b>

## Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2023 - 31. dec. 2023

	<b>Registreret kapital mv.</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	500.000	-4.311.119	-3.811.119
Kapitalforhøjelse	400.000	3.850.000	4.250.000
Kapitalnedsættelse	-500.000	500.000	0
Årets resultat	0	290.566	290.566
Egenkapital, ultimo	400.000	329.447	729.447

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

	2023 kr.	2022 tkr.
Ejendom	120.369	134
	<u>120.369</u>	<u>134</u>

### 2. Skat af årets resultat

Selskabet har i regnskabsåret modtaget kr. 103.050 retur i selskabsskat.

	2023 kr.	2022 tkr.
Regulering tidligere år	-103.050	-76
Skat af årets skattepligtige indkomst	0	0
	<u>-103.050</u>	<u>-76</u>

### 3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	1/1 2023 kr.	31/12 2023 kr.	Afdrag 2024 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetslån	6.664.441	6.323.838	349.400	4.405.000
Gæld tilknyttede virksomheder	5.608.712	2.915.427	415.427	2.000.000
Anden gæld	1.284.385	0	0	0
	<u>13.557.538</u>	<u>9.239.265</u>	<u>764.827</u>	<u>6.405.000</u>

### 4. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk med administrationselskab 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. 6.324 er der givet nom. tkr. 9.345 med pant i grunde og bygninger hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør tkr. 14.575.

## 6. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	<b>2023</b>
Gennemsnitligt antal ansatte	3

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