

# **EJENDOMSSELSKABET EUROPA A/S**

**CVR-nr.: 28480253**

Nansensgade 70  
1366 København K

Årsrapport  
1. januar 2021 - 31. december 2021

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

**21/06/2022**

---

**Nikolai Tikjøb**  
**Dirigent**

---

## **Indhold**

### **Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

### **Påtegninger**

Ledelsespåtegning

### **Erklæringer**

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### **Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning

### **Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Egenkapitalopgørelse

Noter

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	EJENDOMSELSKABET EUROPA A/S Nansensgade 70 1366 København K
	CVR-nr: 28480253 Regnskabsår: 01/01/2021 - 31/12/2021
<b>Bankforbindelse</b>	Nykredit Bank A/S
<b>Revisor</b>	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 2021 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 2021 og af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2021.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København , den 24/05/2022

### Direktion

Nikolai Carl Tikjøb

### Bestyrelse

Niels Gyde Poulsen  
formand

Nikolai Tikjøb

Jan Holbæk Nielsen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i EJENDOMSSELSKABET EUROPA A/S.

## Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for EJENDOMSSELSKABET EUROPA A/S for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven. Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## 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 årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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 revisionsbevis 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 for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet. 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 årsregnskabet, 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet 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.

### **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 revision 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 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.

Vejle, 24/05/2022

KROGH & THOMSEN I/S  
CVR: 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.

### **Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatopgørelsen udviser et overskud på kr. 687.276, som er disponeret som anført i resultatopgørelsen. Balancen pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på kr. -3.710.246. Der er stillet ansvarlig indskudskapital på kr. 3.500.000 til rådighed for selskabet.

### **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 rentekomkostninger.

### Balance

MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER:

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

Der afskrives ikke på grunde.

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.

**GÆLDSFORPLIGTELSE:**

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. 2021 - 31. dec. 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab</b>		<b>1.238.573</b>	<b>1.331.948</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	1	-194.247	-194.247
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>1.044.326</b>	<b>1.137.701</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		11.348	0
Andre finansielle indtægter			0
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		-212.991	-431.290
Andre finansielle omkostninger		-155.407	-285.856
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>687.276</b>	<b>420.555</b>
Skat af årets resultat	2	0	85.580
<b>Årets resultat</b>		<b>687.276</b>	<b>506.135</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		687.276	506.135
<b>I alt</b>		<b>687.276</b>	<b>506.135</b>
	<b>Note</b>		
Særlige poster fra resultatopgørelsen	3		

## Balance 31. december 2021

### Aktiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Grunde og bygninger		14.829.005	15.023.252
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>14.829.005</b>	<b>15.023.252</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>14.829.005</b>	<b>15.023.252</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		468.467	166.539
Andre tilgodehavender		148.320	171.789
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>616.787</b>	<b>338.328</b>
Likvide beholdninger		0	2.699.441
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>616.787</b>	<b>3.037.769</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>15.445.792</b>	<b>18.061.021</b>

## Balance 31. december 2021

### Passiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Registreret kapital mv.		500.000	500.000
Overført resultat		-4.210.246	-4.897.522
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>-3.710.246</b>	<b>-4.397.522</b>
Gæld til realkreditinstitutter		6.591.014	6.915.738
Gæld til tilknyttede virksomheder		6.586.504	10.184.227
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		1.240.952	1.621.509
Ansvarlig lånekapital		3.500.000	0
Deposita		234.219	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>4</b>	<b>18.152.689</b>	<b>18.721.474</b>
Gæld til realkreditinstitutter		348.000	411.875
Gæld til banker		1.670	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		653.679	3.325.194
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>1.003.349</b>	<b>3.737.069</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>19.156.038</b>	<b>22.458.543</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>15.445.792</b>	<b>18.061.021</b>

## Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2021 - 31. dec. 2021

	<b>Registreret kapital mv.</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	500.000	-4.897.522	-4.397.522
Årets resultat	0	687.276	687.276
Egenkapital, ultimo	500.000	-4.210.246	-3.710.246

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

	2021 kr.	2020 tkr.
Ejendom	194.247	194
	<u>194.247</u>	<u>194</u>

### 2. Skat af årets resultat

Selskabet har ikke betalt selskabsskat i regnskabsåret.

	2021 kr.	2020 tkr.
Skat af årets skattepligtige indkomst	0	-85.580
	<u>0</u>	<u>-85.580</u>

### 3. Særlige poster fra resultatopgørelsen

	2021 kr.	2020 kr.
Selskabet har modtaget rentegodtgørelse for tidligere år I ALT	1.314.428	0
	<u>1.314.428</u>	<u>0</u>

Beløbet er indregnet i bruttofortjenesten.

### 4. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	1/1 2021 kr.	31/12 2021 kr.	Afdrag 2022 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetslån	7.258.510	6.939.014	348.000	5.050.000
Gæld tilknyttede virksomheder	10.184.227	6.586.504	0	6.586.504
Anden gæld	1.621.509	1.240.952	0	1.240.952
	<u>19.064.246</u>	<u>14.766.470</u>	<u>348.000</u>	<u>12.877.456</u>

## 5. Oplysning om eventualforpligtelser

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

## 6. 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 2020 udgør tkr. 14.829.

## 7. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	<b>2021</b>
Gennemsnitligt antal ansatte	3

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