

## **Europa Ejendomme ApS**

Lyngsø Alle 3,  
2970 Hørsholm  
CVR-nr. 36 72 61 48

## **Årsrapport for 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den

---

Mathias Mikkel Johansen  
dirigent



Tornegade 4, 1. sal, 3700 Rønne  
Gl. Rønnevej 17A, 3730 Nexø

mail@bornholmsrevision.dk • bornholmsrevision.dk  
CVR: DK-37 85 84 98 • Tel. 5695 1066

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2022	8
Balance 31. december 2022	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter til årsrapporten	12

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Europa Ejendomme ApS.

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 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hørsholm, den

**Direktion**

Mathias Mikkil Johansen  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### ***Til kapitalejerne i Europa Ejendomme ApS***

Vi har opstillet årsrapporten for Europa Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Rønne, den

Bornholms Revision A/S  
Godkendt revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 37 85 84 98

Henrik Westh Thorsen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne33232

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Europa Ejendomme ApS  
Lyngsø Alle 3,  
2970 Hørsholm

CVR-nr.: 36 72 61 48

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022

Hjemsted: Hørsholm

### Direktion

Mathias Mikkel Johansen, direktør

### Revisor

Bornholms Revision A/S  
Godkendt revisionsaktieselskab  
Tornegade 4, 1.  
3700 Rønne

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive administration af fast ejendom samt deltage i ejendomsprojekter.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et underskud på kr. 4.361.091, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 3.017.238.

Årets resultat er påvirket af negativt resultat af datterselskab på t.kr. 4.115. Derudover har selskabet i året foretaget investorindskud til dækning af forpligtelser i underliggende kommanditselskaber. Ledelsen forventer ikke at beløbet kan dækkes af provenu ved afvikling af kommanditselskaberne, hvorfor nettotilgodehavendet er nedskrevet over resultatopgørelsen.

Det er fortsat ledelsens vurdering, at selskabet har tilstrækkelig med likviditet til at fortsætte driften i hele 2023.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Europa Ejendomme ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten for 2022 er aflagt i kr.

Selskabet har i henhold til årsregnskabslovens §110, stk. 1 undladt at udarbejde koncernregnskab.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende område:

Indregning og måling af kapitalandele i tilknyttede virksomheder er ændret fra kostprismetoden til indre værdis metode. Ændringen medfører, at der i virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter skat, hvor der tidligere blev indtægtsført udbytte fra kapitalandele i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer. Herudover indregnes værdien af kapitalandelene til den forholdsmæssige andel af datterselskabets indre værdi.

Årsagen til praksisændringen er, at årsrapporten efter ledelsens opfattelse dermed give et mere retvisende billede af selskabets aktiver, forpligtelser og resultat.

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Den akkumulerede virkning af praksisændringerne udgør pr. 31. december 2022:

- Årets resultat efter skat reduceres med t.kr. 4.115 (2021: t.kr. -1.110).
- Balancesummen forøges med t.kr. 4.018 (2021: t.kr. 8.133).
- Egenkapitalen forøges med t.kr. 4.018 (2021: t.kr. 8.133).

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

## Anvendt regnskabspraksis

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttotab

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttotab er et sammendrag af nettoomsætning, andre driftsindtægter med fradrag af andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

#### Nedskrivning af finansielle aktiver

Finansielle aktiver bestående af tilgodehavender nedskrives til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

#### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

### Balancen

#### Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi.



## Anvendt regnskabspraksis

Kapitalandele i dattervirksomheder med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

### **Egenkapital**

#### **Udbytte**

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### **Selskabsskat og udskudt skat**

Europa Ejendomme ApS hæfter som administrationsselskab for dattervirksomhedernes selskabsskatter over for skattemyndighederne.

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.

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2022

	Note	2022	2021
		kr.	kr.
<b>Bruttotab</b>		<b>-24.109</b>	<b>-331.937</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		-4.114.756	-1.109.567
Finansielle indtægter		0	6.678
Nedskrivning af finansielle aktiver		-189.733	-1.014.208
Finansielle omkostninger		-32.493	-29.733
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-4.361.091</u></b>	<b><u>-2.478.767</u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		-4.114.756	-1.109.567
Overført resultat		-246.335	-1.369.200
		<b><u>-4.361.091</u></b>	<b><u>-2.478.767</u></b>

## Balance 31. december 2022

	Note	2022	2021
		kr.	kr.
<b>Aktiver</b>			
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		4.017.879	8.132.635
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>4.017.879</b>	<b>8.132.635</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>4.017.879</b>	<b>8.132.635</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		322.270	0
Andre tilgodehavender		202.362	168.862
Selskabsskat		11.311	0
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		0	725.728
<b>Tilgodehavender</b>		<b>535.943</b>	<b>894.590</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>2.157.919</b>	<b>4.680.798</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>2.693.862</b>	<b>5.575.388</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>6.711.741</b>	<b>13.708.023</b>

## Balance 31. december 2022

	Note	2022	2021
		kr.	kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		4.017.879	8.132.635
Overført resultat		-1.050.641	-804.306
<b>Egenkapital</b>		<b>3.017.238</b>	<b>7.378.329</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		5.360	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	2.156.610
Selskabsskat		0	191.194
Anden gæld		3.689.143	3.981.890
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.694.503</b>	<b>6.329.694</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>3.694.503</b>	<b>6.329.694</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>6.711.741</b>	<b>13.708.023</b>
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	1		
Eventualforpligtelser	2		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	3		

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	50.000	0	7.328.329	7.378.329
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	0	8.132.635	-8.132.635	0
Korrigeret egenkapital 1. januar 2022	50.000	8.132.635	-804.306	7.378.329
Årets resultat	0	-4.114.756	-246.335	-4.361.091
<b>Egenkapital 31. december 2022</b>	<b>50.000</b>	<b>4.017.879</b>	<b>-1.050.641</b>	<b>3.017.238</b>

## Noter

### 1 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Selskabet har i året foretaget investorindskud til dækning af forpligtelser i underliggende kommanditselskaber. Ledelsen forventer ikke at beløbet kan dækkes af provenu ved afvikling af kommanditselskaberne, hvorfor nettotilgodehavendet er nedskrevet over resultatopgørelsen.

Det er fortsat ledelsens vurdering, at selskabet har tilstrækkelig med likviditet til at fortsætte driften i hele 2023.

### 2 Eventualforpligtelser

Selskabet er som administrationsselskab sambeskattet med øvrige danske tilknyttede virksomheder, og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

Selskabet hæfter som komplementar i K/S Westerwald, Tyskland, for den samlede gæld på t.kr. 3.853 pr. 31. december 2022.

### 3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for tilknyttede og associerede virksomheders gæld overfor kreditinstitutter har virksomheden stillet sikkerhed i likvide beholdninger med en regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2022 på t.kr. 2.158.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Mathias Mikkel Johansen

Adm. direktør

Serienummer: cdfc6d2a-2bf2-4ba5-9291-ecda50101f67

IP: 178.157.xxx.xxx

2023-09-11 06:00:47 UTC



## Henrik Westh Thorsen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:37858498-RID:64489709

IP: 83.91.xxx.xxx

2023-09-11 06:27:27 UTC



## Mathias Mikkel Johansen

Dirigent

Serienummer: cdfc6d2a-2bf2-4ba5-9291-ecda50101f67

IP: 178.157.xxx.xxx

2023-09-11 06:48:01 UTC



Penneo dokumentnøgle: 3FFYK-GT45C-GB8T5-WGGTQ-SMITF8-X5M20

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>