

EØN Ejendomsinvest ApS

c/o North Advokater
Amagertorv 33, 3,
1160 København K

CVR-nr. 37529710

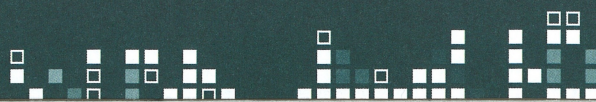
Årsrapport for 2022

(Opstillet uden revision eller review)

7. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 23. juni 2023

Erik Gregers Østergaard-Nielsen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

| | |
|---|----|
| Ledelsespåtegning | 3 |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | 4 |
| Virksomhedsoplysninger | 5 |
| Resultatopgørelse | 6 |
| Balance | 7 |
| Egenkapitalopgørelse | 9 |
| Noter | 10 |
| Anvendt regnskabspraksis | 12 |

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 for EØN Ejendomsinvest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er 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.

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 29. maj 2023

Direktion

Erik Gregers Østergaard-Nielsen
Direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i EØN Ejendomsinvest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for EØN Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter 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 Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstilling af årsregnskabet, er Deres 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, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vallensbæk Strand, den 29. maj 2023

Sønderup I/S
statsautoriserede revisorer
CVR-nr. 31824559

Jimmi Christensen
Statsautoriseret revisor
mne30144

Virksomhedsoplysninger

| | |
|---------------------|--|
| Virksomheden | EØN Ejendomsinvest ApS c/o North Advokater Amagertorv 33, 3, 1160 København K |
| CVR-nr. | 37529710 |
| Stiftelsesdato | 11. marts 2016 |
| Hjemsted | København |
| Regnskabsår | 1. januar 2022 - 31. december 2022 |
| Direktion | Erik Gregers Østergaard-Nielsen |
| Revisor | Sønderup I/S statsautoriserede revisorer Strandesplanaden 110, 2 2665 Vallensbæk Strand |
| CVR-nr. | 31824559 |

Resultatopgørelse

| | Note | 2022 | 2021 |
|--|------|---------------|----------------|
| Andre eksterne omkostninger | | -9.438 | -28.500 |
| Bruttoresultat | | -9.438 | -28.500 |
| Driftsresultat | | -9.438 | -28.500 |
| Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser | | 68.473 | 91.024 |
| Finansielle omkostninger | | -5.228 | -4.327 |
| Resultat før skat | | 53.807 | 58.197 |
| Skat af årets resultat | | 0 | 0 |
| Årets resultat | | 53.807 | 58.197 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode | | 159.498 | 0 |
| Overført resultat | | -105.691 | 58.197 |
| Resultatdisponering | | 53.807 | 58.197 |

Balance 31. december 2022

| | Note | 2022 | 2021 |
|----------------------------------|------|-------------------------|-----------------------|
| Aktiver | | | |
| Kapitalinteresser | 1, 2 | <u>1.107.611</u> | <u>945.024</u> |
| Finansielle anlægsaktiver | | <u>1.107.611</u> | <u>945.024</u> |
| Anlægsaktiver | | <u>1.107.611</u> | <u>945.024</u> |
| Likvide beholdninger | | <u>83</u> | <u>58</u> |
| Omsætningsaktiver | | <u>83</u> | <u>58</u> |
| Aktiver | | <u>1.107.694</u> | <u>945.083</u> |

Balance 31. december 2022

| | Note | 2022 | 2021 |
|---|------|------------------|------------------|
| Passiver | | | |
| Virksomhedskapital | | 50.000 | 50.000 |
| Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode | | 159.498 | 0 |
| Overført resultat | | -681.285 | -575.594 |
| Egenkapital | | -471.787 | -525.594 |
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse | | 1.330.667 | 1.330.667 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 3 | 1.330.667 | 1.330.667 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 9.375 | 9.312 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 135.926 | 130.698 |
| Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring | | 94.114 | 0 |
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse | | 9.400 | 0 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 248.814 | 140.010 |
| Gældsforpligtelser | | 1.579.481 | 1.470.677 |
| Passiver | | 1.107.694 | 945.083 |
| Eventualforpligtelser | 5 | | |
| Ejerskab | 6 | | |
| Selskabets væsentligste aktiviteter | 7 | | |

Egenkapitalopgørelse

| | Virksomheds kapital | Reserve for netto opskrivning efter indre værdis metode | Overført resultat | Ultimo |
|--------------------------------------|--------------------------------|--|------------------------------|-----------------|
| Egenkapital 1. januar 2022 | 50.000 | 0 | -575.594 | -525.594 |
| Årets resultat | 0 | 159.498 | -105.691 | 53.807 |
| Egenkapital 31. december 2022 | 50.000 | 159.498 | -681.285 | -471.787 |

Virksomhedskapitalen har været uændret siden stiftelsen.

Virksomhedskapitalen består af nom. 50.000 anparter á 1 kr. eller multipla heraf. Anparterne er ikke opdelt i klasser og har alle samme stemmerettigheder.

Noter

| | 2022 | 2021 |
|---|------------------|----------------|
| 1. Kapitalandele i kapitalinteresser | | |
| Kostpris primo | 854.000 | 854.000 |
| Tilgang i årets løb | 94.114 | 0 |
| Kostpris ultimo | 948.114 | 854.000 |
| Opskrivninger primo | 91.024 | 0 |
| Årets resultat | 68.473 | 91.024 |
| Opskrivninger ultimo | 159.497 | 91.024 |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | 1.107.611 | 945.024 |

2. Oplysning om kapitalinteresser

Kapitalinteresser

| Navn | Hjemsted | Ejerandel i | | Egenkapital | Resultat |
|----------------------------------|----------|-------------|-------|-------------------|----------------|
| | | | % | | |
| Imbro Retail - Ikast ApS | Ikast | | 11,00 | 10.033.361 | 662.001 |
| Imbro Retail Komplementar II ApS | Ikast | | 11,00 | 35.831 | -3.052 |
| | | | | 10.069.192 | 658.949 |

3. Langfristede gældsforpligtelser

| | Forfald efter 1 år | Forfald indenfor 1 år | Forfald efter 5 år |
|--|-----------------------|--------------------------|-----------------------|
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse | 1.330.667 | 0 | 1.330.667 |
| | 1.330.667 | 0 | 1.330.667 |

4. Usikkerhed om going concern

Selskabets egenkapital er fortsat negativ med 472 t.kr.

Selskabets investering i fast ejendom via K/S andel genererer positiv indtjening, og det er ledelsens forventning af den negative egenkapital retableres ved egen indtjening i de kommende år.

Ejerkredsen har i forbindelse med årsregnskabet for 2022 afgivet tilbagetrædelseserklæring på gældsbeholdning og anden tilgodehavende i selskabet. Årsrapporten er således aflagt med fortsat drift for øje.

5. Eventualforpligtelser

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst, for de selskaber der indgår i sambeskatningen. Den solidariske hæftelse omfatter desuden kildeskatter af udbytter, renter og royalties som påhviler de sambeskattede selskaber.

I forbindelse med Imbro Retail - Ikast K/S er der afgivet selvskyldnerkaution overfor DLR Kredit, kautionen er begrænset til t.kr. 495.

Noter

2022

2021

6. Ejerskab

Følgende kapitalejer ejer minimum 5% af kapitalen eller repræsenterer minimum 5% af stemmerne:

EØN Holding ApS, København K

7. Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at investere i fast ejendom samt drive anden virksomhed, der direkte eller indirekte er forbundet hermed.

8. Antal ansatte

Gennemsnitligt antal beskæftigede

1

1

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for EØN Ejendomsinvest ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Resultatopgørelsen

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Indtægter fra kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser

Indtægter fra kapitalandele omfatter den forholdsmæssige andel af resultatet efter skat samt eventuel regulering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses

Anvendt regnskabspraksis

skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

Balancen

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til 0 kr., 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 tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den tilknyttede virksomhed og kapitalinteressens underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser vises som reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i egenkapitalen i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Virksomheden har valgt at anse indre værdis metode som målegrundlag.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Likvider

Likvider omfatter kontante beholdninger og bankindestående.

Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

Finansielle gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.