

EØN Ejendomsinvest ApS

North Advokater
Amagertorv 33, 3,
1160 København K

CVR-nr. 37529710

Årsrapport for 2021

(Opstillet uden revision eller review)

6. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 30. juni 2022

Erik Gregers Østergaard-Nielsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 17. juni 2022

Direktion

Erik Gregers Østergaard-Nielsen
Direktør

EØN Ejendomsinvest ApS

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 2021 - 31. december 2021 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 17. juni 2022

Sønderup I/S

statsautoriserede revisorer

CVR-nr. 31824559

Jimmi Christensen

Statsautoriseret revisor

mne30144

EØN Ejendomsinvest ApS

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	EØN Ejendomsinvest ApS North Advokater Amagertorv 33, 3, 1160 København K
CVR-nr.	37529710
Stiftelsesdato	11. marts 2016
Hjemsted	København
Regnskabsår	1. januar 2021 - 31. december 2021
Direktion	Erik Gregers Østergaard-Nielsen, Direktør
Revisor	Sønderup I/S statsautoriserede revisorer Strandesplanaden 110, 2 2665 Vallensbæk Strand
CVR-nr.	31824559

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

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

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 udviser et resultat på kr. 58.197, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en balancesum på kr. 945.082, og en egenkapital på kr. -525.594.

Selskabet har tabt over 50% af sin anpartskapital og er derfor omfattet af selskabslovens bestemmelser omkring kapitaltab.

Selskabet har investeret i fast ejendom (K/S andel), der, baseret på det prospekt, der ligger til grund for investeringen, på sigt forventes at føre til en retablering af selskabskapitalen. Der er ikke for indeværende påtænkt andre driftsmæssige tiltag eller investeringer.

Ejerkredsen har i forbindelse med årsregnskabet for 2021 afgivet tilbagetrædelseserklæring på gældsbrief og anden tilgodehavende i selskabet. Årsrapporten er således aflagt med fortsat drift for øje. Den ultimative ejer er eneste store kreditor.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for EØN Ejendomsinvest ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendte regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

- Indregning af kapitalinteresser er i 2020 indregnet til kostpris. Fra og med 2021 er dette ændret til indregning efter indre værdies metode.

Sammenligningstal er ikke tilpasset den ændrede regnskabspraksis. .

Den akkumulerede effekt af praksisændringerne udgør pr 31. december 2021:

- * Årets resultat før skat er forbedret med 91 t.kr.
- * Årets skat af praksisændringerne udgør 0 kr.
- * Årets resultat efter skat er forbedret med 91 t.kr.
- * Balancesummen er forhøjet med 91 t.kr.
- * Egenkapitalen er forhøjet med 91 t.kr.

Bortset fra ovennævnte områder er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste 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.

Anvendt regnskabspraksis

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 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 kr. 0, 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.

EØN Ejendomsinvest ApS

Anvendt regnskabspraksis

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.

Resultatopgørelse

	Note	2021	2020
Andre eksterne omkostninger		-28.500	-10.180
Driftsresultat		-28.500	-10.180
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser		91.024	0
Andre finansielle indtægter		0	4.000
Finansielle omkostninger		-4.327	-3.937
Resultat før skat		58.197	-10.117
Skat af årets resultat		0	0
Årets resultat		58.197	-10.117
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		58.197	-10.117
Resultatdisponering		58.197	-10.117

Balance 31. december 2021

	Note	2021	2020
Aktiver			
Kapitalinteresser	1, 2	945.024	854.000
Finansielle anlægsaktiver		945.024	854.000
Anlægsaktiver		945.024	854.000
Andre tilgodehavender		0	11.000
Tilgodehavender		0	11.000
Likvide beholdninger		58	46
Omsætningsaktiver		58	11.046
Aktiver		945.083	865.046

Balance 31. december 2021

	Note	2021	2020
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		-575.594	-633.791
Egenkapital		-525.594	-583.791
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		9.312	10.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		130.698	108.171
Kortfristede gældsforpligtelser		140.010	118.171
Gældsforpligtelser		1.470.677	1.448.837
Passiver		945.083	865.046
Usikkerhed ved indregning og måling	4		
Eventualforpligtelser	5		
Ejerskab	6		
Antal ansatte	7		

EØN Ejendomsinvest ApS

Egenkapitalopgørelsen

	Virksomheds kapital	Overført resultat	Ultimo
Egenkapital 1. januar 2021	50.000	-633.791	-583.791
Årets resultat	0	58.197	58.197
Egenkapital 31. december 2021	50.000	-575.594	-525.594

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

	2021	2020
1. Kapitalandele i kapitalinteresser		
Kostpris primo	854.000	0
Tilgang i årets løb	0	854.000
Kostpris ultimo	854.000	854.000
Årets op- og nedskrivninger	91.024	0
Op- og nedskrivninger ultimo	91.024	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	945.024	854.000

2. Oplysninger om kapitalinteresser

Kapitalinteresser

Navn	Hjemsted	Ejerandel i %	Egenkapital	Resultat
Imbro Retail - Ikast ApS	Ikast	10,00	9.411.360	632.601
Imbro Retail Komplementar II ApS	Ikast	10,00	38.883	-1.117
			9.450.243	631.484

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

Selskabet har tabt over 50% af sin anpartskapital og er derfor omfattet af selskabslovens bestemmelser omkring kapitaltab.

Selskabet har investeret i fast ejendom (K/S andel), der, baseret på det prospekt, der ligger til grund for investeringen, på sigt forventes at føre til en reetablering af selskabskapitalen. Der er ikke for indeværende påtænkt andre driftsmæssige tiltag eller investeringer.

Ejerkredsen har i forbindelse med årsregnskabet for 2021 afgivet tilbagetrædelseserklæring på gældsbrief og anden tilgodehavende i selskabet. Årsrapporten er således aflagt med fortsat drift for øje.

Noter

2021

2020

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. 450.

6. Ejerskab

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

EØN Holding ApS, København K

7. Personaleomkostninger

Gennemsnitligt antal beskæftigede

1

1