

EØN Ejendomsinvest ApS

c/o Kønig Advokater
Amaliegade 35,
1256 København K

CVR-nr. 37529710

Årsrapport for 2020

(Opstillet uden revision eller review)

5. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 17. juni 2021

Erik Gregers Østergaard-Nielsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020.

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 5. juni 2021

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 2020 - 31. december 2020 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, de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

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.

Brøndby, den 5. juni 2021

CR Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

CVR-nr. 29198535

Jimmi Christensen
Statsautoriseret revisor
mne30144

Bente Kristensen
Registreret revisor
mne2571

EØN Ejendomsinvest ApS

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	EØN Ejendomsinvest ApS c/o Kønig Advokater Amaliegade 35, 1256 København K
CVR-nr.	37529710
Stiftelsesdato	11. marts 2016
Hjemsted	København
Regnskabsår	1. januar 2020 - 31. december 2020
Direktion	Erik Gregers Østergaard-Nielsen, Direktør
Revisor	CR Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Park Allé 350A, 2. 2605 Brøndby
CVR-nr.	29198535

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 2020 - 31. december 2020 udviser et resultat på kr. -10.117, og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en balancesum på kr. 865.046, og en egenkapital på kr. -583.791.

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

Selskabet har i regnskabsåret foretaget en investering 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 2020 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 2020 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 andre kapitalandele

Indtægter fra andre kapitalandele omfatter modtagne udbytter i det omfang de ikke overstiger den akkumulerede indtjening i den tilknyttede virksomhed eller den associerede virksomhed i ejerperioden.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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

Andre finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i unoterede selskaber indregnes i balancen til kostpris. I kostprisen indgår købsvederlaget opgjort til dagsværdi med tillæg af direkte købsomkostninger. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi. Realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab indregnes i resultatopgørelsen.

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.

Resultatopgørelse

	Note	2020	2019
Andre eksterne omkostninger		-10.180	-2.964
Driftsresultat		-10.180	-2.964
Andre finansielle indtægter		4.000	0
Finansielle omkostninger		-3.937	-3.277
Resultat før skat		-10.117	-6.241
Skat af årets resultat	1	0	0
Årets resultat		-10.117	-6.241
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-10.117	-6.241
Resultatdisponering		-10.117	-6.241

Balance 31. december 2020

	Note	2020	2019
Aktiver			
Andre værdipapirer og kapitalandele		854.000	0
Finansielle anlægsaktiver		854.000	0
Anlægsaktiver		854.000	0
Andre tilgodehavender		11.000	11.000
Tilgodehavender		11.000	11.000
Likvide beholdninger		46	1.983
Omsætningsaktiver		11.046	12.983
Aktiver		865.046	12.984

Balance 31. december 2020

	Note	2020	2019
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		-633.791	-623.674
Egenkapital		-583.791	-573.674
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		1.330.667	482.167
Langfristede gældsforpligtelser	2	1.330.667	482.167
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.000	6.250
Gæld til tilknyttede virksomheder		108.171	98.241
Kortfristede gældsforpligtelser		118.171	104.491
Gældsforpligtelser		1.448.837	586.658
Passiver		865.046	12.984
Usikkerhed ved indregning og måling	3		
Eventualforpligtelser	4		
Ejerskab	5		
Antal ansatte	6		

Egenkapitalopgørelsen

	Virksomheds kapital	Overført resultat	Ultimo
Egenkapital 1. januar 2020	50.000	-623.674	-573.674
Årets resultat	0	-10.117	-10.117
Egenkapital 31. december 2020	50.000	-633.791	-583.791

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

	2020	2019
1. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>

2. 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
	<u>1.330.667</u>	<u>0</u>	<u>1.330.667</u>

3. Usikkerhed ved indregning og måling

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

Selskabet har i regnskabsåret foretaget en investering 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 2020 afgivet tilbagetrædelseserklæring på gældsbrief og anden tilgodehavende i selskabet. Årsrapporten er således aflagt med fortsat drift for øje.

4. 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.

5. Ejerskab

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

EØN Holding ApS, København K

6. Antal ansatte

Antal ansatte	<u>1</u>	<u>1</u>
---------------	----------	----------