

## **EØN Ejendomsinvest ApS**

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

CVR-nr. 37529710

## **Årsrapport for 2023**

(Opstillet uden revision eller review)

8. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 24. juni 2024

---

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 2023 - 31. december 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023.

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 12. juni 2024

### **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 2023 - 31. december 2023 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 revisorerets 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 12. juni 2024

**Sønderup I/S**  
**statsautoriserede revisorer**  
CVR-nr. 31824559

Jimmi Christensen  
Statsautoriseret revisor  
mne30144

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	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 2023 - 31. december 2023
<b>Direktion</b>	Erik Gregers Østergaard-Nielsen
<b>Revisor</b>	Sønderup I/S statsautoriserede revisorer Strandesplanaden 110, 2 2665 Vallensbæk Strand
CVR-nr.	31824559

## Resultatopgørelse

	Note	2023	2022
Andre eksterne omkostninger		-9.812	-9.438
<b>Bruttoresultat</b>		<b>-9.812</b>	<b>-9.438</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-9.812</b>	<b>-9.438</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser		69.092	68.473
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		-5.437	-5.228
Andre finansielle omkostninger		0	0
<b>Resultat før skat</b>		<b>53.842</b>	<b>53.807</b>
Skat af årets resultat	1	-8.718	0
<b>Årets resultat</b>		<b>45.124</b>	<b>53.807</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		69.092	159.498
Overført resultat		-23.968	-105.691
<b>Resultatdisponering</b>		<b>45.124</b>	<b>53.807</b>

**Balance 31. december 2023**

	Note	2023	2022
<b>Aktiver</b>			
Kapitalinteresser	2, 3	<u>1.176.703</u>	<u>1.107.611</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<u><b>1.176.703</b></u>	<u><b>1.107.611</b></u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u><b>1.176.703</b></u>	<u><b>1.107.611</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>83</b></u>	<u><b>83</b></u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u><b>83</b></u>	<u><b>83</b></u>
<b>Aktiver</b>		<u><b>1.176.786</b></u>	<u><b>1.107.694</b></u>

**Balance 31. december 2023**

	Note	2023	2022
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		228.590	159.498
Overført resultat		-705.253	-681.285
<b>Egenkapital</b>		<b>-426.663</b>	<b>-471.787</b>
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		1.330.667	1.330.667
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>1.330.667</b>	<b>1.330.667</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		9.500	9.375
Gæld til tilknyttede virksomheder		141.363	135.926
Selskabsskat		8.718	0
Anden gæld		0	94.114
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		113.201	9.400
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>272.782</b>	<b>248.814</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>1.603.448</b>	<b>1.579.481</b>
<b>Passiver</b>		<b>1.176.786</b>	<b>1.107.694</b>
Usikkerhed om going concern	5		
Eventualforpligtelser	6		
Ejerskab	7		
Selskabets væsentligste aktiviteter	8		



## Egenkapitalopgørelse

	<b>Virksomheds kapital</b>	<b>Reserve for netto opskrivning efter indre værdi metode</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Ultimo</b>
Egenkapital 1. januar 2023	50.000	159.498	-681.285	-471.787
Årets resultat	0	69.092	-23.968	45.124
<b>Egenkapital 31. december 2023</b>	<b>50.000</b>	<b>228.590</b>	<b>-705.253</b>	<b>-426.663</b>

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

	2023	2022
<b>1. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	8.718	0
	<b>8.718</b>	<b>0</b>
<b>2. Kapitalandele i kapitalinteresser</b>		
Kostpris primo	948.114	854.000
Tilgang i årets løb	0	94.114
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>948.114</b>	<b>948.114</b>
Opskrivninger primo	159.498	91.024
Årets resultat	69.092	68.473
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>228.590</b>	<b>159.497</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>1.176.704</b>	<b>1.107.611</b>

**3. Oplysning om kapitalinteresser***Kapitalinteresser*

Navn	Hjemsted	Ejerandel i %	Egenkapital	Resultat
Imbro Retail - Ikast ApS	Ikast	11,00	10.660.686	627.325
Imbro Retail Komplementar II ApS	Ikast	11,00	36.611	780
			<b>10.697.297</b>	<b>628.105</b>

**4. 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
	<b>1.330.667</b>	<b>0</b>	<b>1.330.667</b>

**5. Usikkerhed om going concern**

Selskabets egenkapital er fortsat negativ med 430 t.kr.

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

Ejerkredsen har i forbindelse med årsregnskabet for 2023 afgivet tilbagetrædelseserklæring på gældsbeholdning og anden tilgodehavende i selskabet. Årsrapporten er således aflagt med fortsat drift for øje.

**6. 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

2023

2022

### 7. Ejerskab

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

EØN Holding ApS, København K

### 8. Selskabets væsentligste aktiviteter

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

### 9. Antal ansatte

Gennemsnitligt antal beskæftigede

1

1

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten for EØN Ejendomsinvest ApS for 2023 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.

## Anvendt regnskabspraksis

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 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.

Nettopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser vises som reserve for nettopskrivning 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.