

EO Ejendomme ApS

**Hvirpgade 1
7884 Fur**

CVR-nr. 31 57 74 89

ÅRSRAPPORT

2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling

den 6 / 5 2024

Erik Overgaard
dirigent

Indholdsfortegnelse

Påtegninger

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023

Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2023 for EO Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Selskabet opfylder for indeværende regnskabsår betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet, jf. årsregnskabslovens § 135.

Det er min 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 perioden 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fur, den 6 / 5 2024

Direktion

Erik Overgaard

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i EO Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for EO Ejendomme ApS for perioden 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

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.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere koncernregnskabet og 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 opstillingen 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.

Silkeborg, den 6 / 5 2024

Blicher Revision & Rådgivning

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 78 33 78 18

Jan Hjorth
statsaut. revisor
mne15242

Selskabsoplysninger

Selskabet

EO Ejendomme ApS
Hvirpgade 1
7884 Fur

Telefon: 23 45 45 50
E-mail: erikaren@nypost.dk

CVR-nr.: 31 57 74 89
Stiftet: 13. juni 2008
Kommune: Skive
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Erik Overgaard

Revisor

Blicher Revision & Rådgivning
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Søndergade 25
8600 Silkeborg

Jan Hjorth, statsaut. revisor
Annette S. Bækgaard, revisor

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er køb og salg af fast ejendom, udlejning af fast ejendom samt anden hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

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

Resultatopgørelse

1. januar - 31. december

Note	2023	2022 kr. 1.000
Lejeindtægter af investeringsejendomme	117.600	477
2 Andre driftsindtægter.....	0	1.057
Investeringsejendommenes driftsomkostninger	-87.465	-220
Andre eksterne omkostninger.....	-39.617	-44
BRUTTORESULTAT	-9.482	1.270
3 Personaleomkostninger.....	0	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.....	0	-5
DRIFTSRESULTAT	-9.482	1.265
Andre finansielle indtægter	8	31
Andre finansielle omkostninger	-12.030	-56
RESULTAT FØR SKAT	-21.504	1.240
Skat af årets resultat.....	3.600	-262
ÅRETS RESULTAT	-17.904	978
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	122.000	118
Overført resultat.....	-139.904	860
DISPONERET I ALT	-17.904	978

Balance 31. december
AKTIVER

Note	2023	2022 kr. 1.000
4 Investeringsejendomme	1.821.696	1.821
Materielle anlægsaktiver	1.821.696	1.821
ANLÆGSAKTIVER	1.821.696	1.821
Selskabsskat.....	22.000	0
Andre tilgodehavender	0	22
Periodeafgrænsningsposter.....	6.000	6
Tilgodehavender	28.000	28
Likvide beholdninger	2.038.155	3.528
OMSÆTNINGSAKTIVER	2.066.155	3.556
AKTIVER	3.887.851	5.377

Balance 31. december**PASSIVER**

Note	2023	2022 kr. 1.000
Virksomhedskapital.....	125.000	125
Overført resultat.....	3.352.963	3.493
Forslag til udbytte for regnskabsåret	122.000	118
EGENKAPITAL.....	3.599.963	3.736
Hensættelse til udskudt skat	21.000	25
HENSATTE FORPLIGTELSER	21.000	25
Prioritetsgæld.....	0	327
Anden gæld.....	13.500	77
Langfristede gældsforpligtelser.....	13.500	404
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	0	19
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	31.986	93
Selskabsskat.....	0	59
Periodeafgrænsningsposter	5.200	17
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	216.202	1.024
Kortfristede gældsforpligtelser	253.388	1.212
GÆLDSFORPLIGTELSER	266.888	1.616
PASSIVER	3.887.851	5.377

5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2023	2022 kr. 1.000
Virksomhedskapital primo	125.000	125
Virksomhedskapital ultimo	125.000	125
Overført resultat, primo	3.492.867	2.633
Årets resultat.....	-17.904	978
Foreslået udbytte	-122.000	-118
Overført resultat ultimo.....	3.352.963	3.493
Forslag til udbytte for regnskabsåret primo.....	117.800	114
Foreslået udbytte	122.000	118
Udloddet udbytte	-117.800	-114
Forslag til udbytte for regnskabsåret ultimo	122.000	118
EGENKAPITAL.....	3.599.963	3.736

Noter

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Måling af selskabets investeringsejendomme er forbundet med usikkerhed som følge af de aktuelle markedsforhold med begrænsninger i udbud og efterspørgsel samt øvrige ukendte faktorer. Prisfastsættelsen tager udgangspunkt i ledelsens vurdering af et markedsbaseret afkastkrav, opgjort til 5,25% - 6,0% for boligudleje samt 7,5% for detailejendom.

2 Andre driftsindtægter

	2023	2022 kr. 1.000
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	-983
Fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver, minilæsser.....	0	10
Fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver, ejendomme	0	2.030
	<u>0</u>	<u>1.057</u>

Dagsværdien af investeringsejendomme udgør ultimo t.kr. 1.822. Der er i resultatopgørelse indregnet ændringer i dagsværdien på ejendomme på t.kr. 0.

3 Personaleomkostninger

Antal personer beskæftiget.....	<u>1</u>	<u>1</u>
---------------------------------	----------	----------

Noter

	Investerings- ejendomme
4 Materielle anlægsaktiver	
Kostpris 1. januar 2023.....	2.185.394
Kostpris 31. december 2023	2.185.394
Opskrivninger 1. januar 2023	142.148
Opskrivninger 31. december 2023	142.148
Af-/nedskrivninger 1. januar 2023	-505.846
Af-/nedskrivninger 31. december 2023	-505.846
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	1.821.696
5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.	
Kautions-, pensions- og garantiforpligtelser andrager kr. 0.	
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser andrager kr. 0.	

Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsregnskabet for EO Ejendomme ApS for 2023 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for regnskabsklasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Investeringsjendommenes driftsomkostninger

Investeringsjendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens væsentligste aktivitet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, 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. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Skat af årets resultat

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

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Småaktiver og aktiver med kort levetid, som enkeltvis og akkumuleret er uvæsentlige, indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter på bankkonti.

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat og udskudt skat

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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

PENNEO

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

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

Erik Overgaard (CPR valideret)

Direktionsmedlem

Serienummer: 76c508ab-4b23-44fc-9a91-c775b0b2bc13

IP: 188.114.xxx.xxx

2024-05-07 07:16:57 UTC



Erik Overgaard (CPR valideret)

Dirigent

Serienummer: 76c508ab-4b23-44fc-9a91-c775b0b2bc13

IP: 188.114.xxx.xxx

2024-05-07 07:16:57 UTC



Jan Hjorth

BLICHER REVISION & RÅDGIVNING STATSAUTORISERET

REVISIONSAKTIESELSKAB CVR: 78337818

Statsautoriseret revisor

Serienummer: 24ad5f4f-54b0-440b-8565-b9b5ef35323d

IP: 92.246.xxx.xxx

2024-05-07 07:29:23 UTC



Penneo dokumentnøgle: 4EVB1-MTCJT-JMMZZ-26QU5-2SVYF-ED7A

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 indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**