



MØLLER & MADSEN
REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB

Eghøje Optik ApS
Frankrigsvej 4
4200 Slagelse

CVR-nummer 32086098

Årsrapport
1. marts 2021 - 28. februar 2022
(13. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 2/6 2022

Jesper Eghøje
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Selskabsoplysninger	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	5
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2021/2022	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter til årsrapporten 2021/2022	12
Anvendt regnskabspraksis	15

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Eghøje Optik ApS Frankrigsvej 4 4200 Slagelse
	CVR-nr.: 32 08 60 98 Kommune: Slagelse
Direktion	Christina Elise Eghøje Jesper Bydam Eghøje
Revisor	Møller & Madsen Registreret Revisionsaktieselskab Tjørne Allé 2 4200 Slagelse

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. marts 2021 - 28. februar 2022 for Eghøje Optik 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. 28. februar 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. marts 2021 - 28. februar 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Slagelse, den 2. juni 2022

Direktion

Christina Elise Eghøje

Jesper Bydam Eghøje

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejerne i Eghøje Optik ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Eghøje Optik ApS for perioden 1. marts 2021 - 28. februar 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 28. februar 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. marts 2021 - 28. februar 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet".

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Slagelse, den 2. juni 2022

MØLLER & MADSEN
REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB
CVR-nr. 30 83 56 54

Jacob Nissen Kronow
registreret revisor
mne35448

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er at eje anparter, andre værdipapirer og udlejning af fast ejendom.

Udviklingen i selskabets 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. MARTS 2021 - 28. FEBRUAR 2022

	2021/2022	2020/2021
Bruttofortjeneste	-23.778	6.806
Afskrivninger	0	-4.658
	<hr/>	<hr/>
Resultat af drift før dagsværdireguleringer	-23.778	2.148
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	13.155	21.673
	<hr/>	<hr/>
Resultat før finansielle poster	-10.623	23.821
Resultat af kapitalandele i kapitalinteresser	2.419.966	1.138.147
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver	0	1.425
Andre finansielle omkostninger	-33.960	-29.040
	<hr/>	<hr/>
Resultat før skat	2.375.383	1.134.353
Skat af årets resultat	13.648	4.891
	<hr/>	<hr/>
ÅRETS RESULTAT	2.389.031	1.139.244
	<hr/>	<hr/>
Forslag til resultatdisponering		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	1.000.000	1.000.000
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret	0	150.000
Overført resultat	1.389.031	-10.756
	<hr/>	<hr/>
DISPONERET I ALT	2.389.031	1.139.244
	<hr/>	<hr/>

BALANCE PR. 28. FEBRUAR 2022

AKTIVER

	2022	2021
2 Investeringsejendomme	3.250.000	3.000.000
2 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	0
	<hr/>	<hr/>
Materielle anlægsaktiver	3.250.000	3.000.000
	<hr/>	<hr/>
3 Kapitalandele i kapitalinteresser	836.125	836.125
	<hr/>	<hr/>
Finansielle anlægsaktiver	836.125	836.125
	<hr/>	<hr/>
ANLÆGSAKTIVER	4.086.125	3.836.125
	<hr/>	<hr/>
Andre tilgodehavender	0	12.526
4 Udskudt skatteaktiv	37.938	24.290
	<hr/>	<hr/>
Tilgodehavender	37.938	36.816
	<hr/>	<hr/>
Andre værdipapirer og kapitalandele	1.724	2.085
	<hr/>	<hr/>
Værdipapirer og kapitalandele	1.724	2.085
	<hr/>	<hr/>
Likvide beholdninger	1.599.492	508.420
	<hr/>	<hr/>
OMSÆTNINGSAKTIVER	1.639.154	547.321
	<hr/>	<hr/>
AKTIVER	5.725.279	4.383.446
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

BALANCE PR. 28. FEBRUAR 2022

PASSIVER

	2022	2021
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat	2.570.435	1.181.404
Forslag til udbytte for regnskabsåret	1.000.000	1.000.000
	<hr/>	<hr/>
EGENKAPITAL	3.695.435	2.306.404
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld	1.829.383	1.950.534
Deposita	85.000	85.000
	<hr/>	<hr/>
5 Langfristede gældsforpligtelser	1.914.383	2.035.534
	<hr/>	<hr/>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	70.341	18.186
Anden gæld	33.801	12.002
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	11.319	11.320
	<hr/>	<hr/>
Kortfristede gældsforpligtelser	115.461	41.508
	<hr/>	<hr/>
GÆLD	2.029.844	2.077.042
	<hr/>	<hr/>
PASSIVER	5.725.279	4.383.446
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
6 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38		
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2022	2021
Virksomhedskapital primo	125.000	125.000
	<hr/>	<hr/>
Virksomhedskapital ultimo	125.000	125.000
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat, primo	1.181.404	1.192.160
Årets resultat	1.389.031	-10.756
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat ultimo	2.570.435	1.181.404
	<hr/>	<hr/>
Foreslået udbytte	1.000.000	1.000.000
Forslået ekstraordinært udbytte	0	150.000
Udloddet ekstraordinært udbytte	0	-150.000
	<hr/>	<hr/>
Forslag til udbytte for regnskabsåret ultimo	1.000.000	1.000.000
	<hr/>	<hr/>
EGENKAPITAL	3.695.435	2.306.404
	<hr/>	<hr/>

NOTER

1 Personaleomkostninger

Selskabet har ingen ansatte ud over direktionen. Direktionen modtager ikke vederlag.

	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
2 Materielle anlægsaktiver		
Kostpris, primo	2.978.328	13.972
Tilgang i årets løb	236.844	0
	<hr/>	<hr/>
Kostpris ultimo	3.215.172	13.972
	<hr/>	<hr/>
Opskrivninger, primo	21.673	0
Årets opskrivninger	13.155	0
	<hr/>	<hr/>
Opskrivninger 28. februar 2022	34.828	0
	<hr/>	<hr/>
Af-/nedskrivninger, primo	0	-13.972
	<hr/>	<hr/>
Afskrivning ultimo	0	-13.972
	<hr/>	<hr/>
	3.250.000	0
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

Seneste offentlige ejendomsvurdering udgør kr. 2.050.000.

Selskabets investeringsejendomme består af to lejemål centralt beliggende i Slagelse. Investeringsejendomme er jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelsen af den afkastbaserede model.

Følgende afkastkrav er fastsat for de enkelte ejendomstyper:

- Boligejendomme beliggende i Slagelse, 5,0 pct.

En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5% - point vil reducere den samlede dagsværdi med ca. kr. 300.000.

NOTER

	2022	2021	
3 Kapitalandele i kapitalinteresser			
Kostpris, primo	836.125	836.125	
Kostpris 28. februar 2022	836.125	836.125	
Regnskabsmæssig værdi 28. februar 2022	836.125	836.125	
Kapitalandele i kapitalinteresser kan specificeres således:			
Navn, Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Resultat
Louis Nielsen Køge ApS (Køge)	49 %	990.166	1.953.829

4 Udskudt skatteaktiv

Udskudt skat er indregnet med kr. 37.938. som aktiv.

Hele skatteaktivet forventes udnyttet i kommende regnskabsår.

NOTER

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
5 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld	1.968.721	1.899.724	70.341	1.558.001
Deposita	85.000	85.000	0	85.000
	<u>2.053.721</u>	<u>1.984.724</u>	<u>70.341</u>	<u>1.643.001</u>

	2022	2021
6 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38		
<i>Årets urealiserede gevinst indregnet i resultatopgørelsen</i>		
Urealiseret kursgevinst	0	1.425
Urealiserede gevinst investeringsejendomme	13.155	21.672
	<u>13.155</u>	<u>23.097</u>
<i>Årets urealiserede tab indregnet i resultatopgørelsen</i>		
Urealiseret kurstab	-361	0
	<u>-361</u>	<u>0</u>

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld tinglyst med kr. 2.050.000 og med restgæld kr. 1.899.724 er sikret ved pant i ejendomme med regnskabsmæssig værdi pr. 28/02 2022 kr. 3.250.000.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Eghøje Optik ApS for 2021/2022 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

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

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover 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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne af nettoomsætning, investeringsejendommens driftsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Resultat af kapitalandele i kapitalinteresser

Udbytte fra kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

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 finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån 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 poster direkte på egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

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

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

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

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme 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 investeringsjendommene divideret med investeringsjendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsjendomme".

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 år	0 %

Kapitalandele i kapitalinteresser

Kapitalandele i kapitalinteresser 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.

Tilgodehavender

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

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

Værdipapirer og kapitalandele

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, 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 nettorealisationstværdi.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld måles til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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