


Ejendomsselskabet Eye Co. ApS
Voldbjergvej 14 A, 2. sal
8240 Risskov

CVR-nr. 35 89 26 05

Årsrapport for
1. juli 2016 - 30. juni 2017
(Selskabets 3. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 1 / 12 2017

Dirigent



Indholdsfortegnelse

| | |
|---|----|
| Ledelsespåtegning | 3 |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | 4 |
| Selskabsoplysninger | 5 |
| Anvendt regnskabspraksis | 6 |
| Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni | 9 |
| Balance 30. juni | 10 |
| Noter til årsrapporten | 12 |

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 for Ejendomsselskabet Eye Co. ApS

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn for forsvarlige. Vi finder endvidere den samlede præsentation af årsregnskabet retvisende. Årsregnskabet giver derfor efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Betingelserne for at fravælge revision er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Risskov, den 1. december 2017

Direktion:

Alireza Sadeghnia



Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Eye Co. ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Eye Co. ApS for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende 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 FSR – danske revisors etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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.

Aarhus, den 1. december 2017

Aros statsautoriserede revisorer I/S
CVR-nr. 29690065



Henning Juel Møller
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet:

Ejendomsselskabet Eye Co. ApS
Voldbjergvej 14 A, 2. sal
8240 Risskov

CVR nr.: 35 89 26 05

Regnskabsår: 01.07 – 30.06

Direktion:

Alireza Sadeghnia

Ejerforhold:

Eye Co. Ejendomme ApS

Revisor:

Aros statsautoriserede revisorer I/S
Værkmestergade 3, 4. sal
8000 Aarhus C

Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Eye Co. ApS er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

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

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 kan resultatopgørelsens øverste poster sammendrages til posten "Bruttofortjeneste".

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre og andre driftsindtægter fratrukket eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Gager og personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til gager, distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og renteomkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt rentetillæg og rentegodtgørelser ved skattebetaling. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

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

| | Brugstid | Restværdi |
|---|-----------|-----------|
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 3-10 år | 0 – 5 % |
| Bygninger | 50-100 år | 0 – 20 % |

Nyanskaffelser med en forventet levetid på under et år omkostningsføres fuldt ud i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmæssige værdier og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital - udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter hensættelse til udskudt skat.

Skyldig skat 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 er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførelsesberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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.

Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

| | Note | 2016/17 DKK | 2015/16 DKK |
|--|------|-----------------|-----------------|
| Bruttofortjeneste | | 1.855 | 140.343 |
| Personaleomkostninger | 2 | 487 | -2.792 |
| Resultat før afskrivninger | | 1.368 | 143.134 |
| Afskrivninger | | 87.266 | 68.636 |
| Resultat af primær drift | | -85.898 | 74.498 |
| Finansielle indtægter | | 87 | 230 |
| Finansielle omkostninger | 3 | 415.316 | 432.281 |
| Resultat før skat | | -501.127 | -357.553 |
| Skat af årets resultat | 4 | -109.970 | -77.434 |
| Årets resultat | | -391.157 | -280.119 |
| | | | |
| Resultatdisponering | | | |
| Årets resultat | | -391.157 | -280.119 |
| Overført fra tidligere år | | 254.763 | 534.882 |
| Til disposition | | -136.394 | 254.763 |
| | | | |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført til næste år | | -136.394 | 254.763 |
| I alt | | -136.394 | 254.763 |

Balance 30. juni

| | Note | 2016/17 DKK | 2015/16 DKK |
|---|------|------------------|-------------------|
| Aktiver | | | |
| Grunde og bygninger | | 8.672.189 | 8.743.468 |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | | 68.159 | 0 |
| Materielle anlægsaktiver i alt | | 8.740.349 | 8.743.468 |
| Anlægsaktiver i alt | | 8.740.349 | 8.743.468 |
| Udskudt skatteaktiv | | 154.087 | 44.117 |
| Andre tilgodehavender | | 165.333 | 368.654 |
| Tilgodehavender i alt | | 319.420 | 412.771 |
| Likvide beholdninger | | 0 | 1.045.688 |
| Likvide beholdninger i alt | | 0 | 1.045.688 |
| Omsætningsaktiver i alt | | 319.420 | 1.458.459 |
| Aktiver i alt | | 9.059.769 | 10.201.928 |

Balance 30. juni

| | Note | 2016/17 DKK | 2015/16 DKK |
|--|------|------------------|-------------------|
| Passiver | | | |
| Virksomhedskapital | 5 | 50.000 | 50.000 |
| Overført overskud | 5 | -136.394 | 254.763 |
| Egenkapital i alt | | -86.394 | 304.763 |
| | | | |
| Gæld til realkreditinstitutter | 6 | 5.566.000 | 5.566.000 |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt | | 5.566.000 | 5.566.000 |
| | | | |
| Kreditinstitutter | | 10.128 | 0 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 76.959 | 179.451 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 3.439.531 | 3.928.610 |
| Selskabsskat | | 0 | 128.028 |
| Anden gæld | | 53.545 | 95.075 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | | 3.580.162 | 4.331.164 |
| | | | |
| Gældsforpligtelser i alt | | 9.146.162 | 9.897.164 |
| | | | |
| Passiver i alt | | 9.059.769 | 10.201.928 |
| | | | |
| Eventualposter | 7 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 8 | | |

Noter til årsrapporten

1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er projektudvikling af fast ejendom.

| 2 | Personaleomkostninger | 2016/17 | 2015/16 |
|---|---------------------------------------|------------|---------------|
| | Gager og lønninger | 0 | -4.156 |
| | Andre omkostninger til social sikring | 487 | 1.364 |
| | Personaleomkostninger i alt | 487 | -2.792 |

| 3 | Finansielle omkostninger | 2016/17 | 2015/16 |
|---|---|----------------|----------------|
| | Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder | 160.240 | 103.302 |
| | Øvrige finansielle omkostninger | 255.076 | 328.979 |
| | Finansielle omkostninger i alt | 415.316 | 432.281 |

| 4 | Skat af årets resultat | 2016/17 | 2015/16 |
|---|-------------------------------------|-----------------|----------------|
| | Årets aktuelle skat | 0 | 0 |
| | Årets udskudte skat | -109.970 | -77.434 |
| | Skat af årets resultat i alt | -109.970 | -77.434 |

| 5 | Egenkapital | Virksomheds- kapital | Overført overskud | Egenkapital i alt |
|---|---------------------------|-------------------------|----------------------|----------------------|
| | Saldo primo | 50.000 | 254.763 | 304.763 |
| | Årets resultat | 0 | -391.157 | -391.157 |
| | Egenkapital ultimo | 50.000 | -136.394 | -86.394 |

Noter til årsrapporten

| 6 | Gæld til realkreditinstitutter | 2016/17 | 2015/16 |
|---|---|------------------|------------------|
| | DLR 5.566.000 | 5.566.000 | 5.566.000 |
| | Gæld til realkreditinstitutter i alt | 5.566.000 | 5.566.000 |

Af den langfristede gæld forfalder DKK 5.217.253 til betaling efter 5 år

7 Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet er sambeskattet med modervirksomheden Eye Co. Ejendomme Holding ApS. Som dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for skatter inden for sambeskatningskredsen.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut m.v. er der deponeret ejerpantebrev t.kr. 8.500 med pant i ejendomme til en regnskabsmæssig værdi på tkr. 8.672