

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

CVR-nr. 36 97 08 55

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 Eye Co. Ejendomme 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 Eye Co. Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Eye Co. Ejendomme 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:	Eye Co. Ejendomme ApS Voldbjergvej 14 A, 2. sal 8240 Risskov CVR nr.: 36 97 08 55 Regnskabsår: 01.07 – 30.06.
Direktion:	Alireza Sadeghnia
Tilknyttede virksomheder:	Ejendomsselskabet Eye Co. ApS Voldbjergvej 14 A, 2. sal., 8240 Risskov Ejerandel: 100 %
Ejerforhold:	Eye Co. Ejendomme Holding ApS
Revisor:	Aros statsautoriserede revisorer I/S Værkmestergade 3, 4. sal 8000 Aarhus C

Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten for Eye Co. Ejendomme 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 eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Lokaleomkostninger

Lokaleomkostninger omfatter husleje, vedligeholdelse, forbrug af el, varme samt skatter og forsikringer, mv.

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 salgsmomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Anvendt regnskabspraksis

Kapitalandele i datterselskaber

Kapitalandele i dattervirksomheder der indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes uden værdi, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi i det omfang, tilgodehavendet vurderes som 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 disse virksomheders underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsværdien med fradrag af afskrivninger på koncerngoodwill og udloddet udbytte.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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 acontoskatte.

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	<u>2016/17</u> DKK	<u>2015/16</u> DKK
Bruttofortjeneste		1.697.000	1.394.006
Personaleomkostninger	2	231.599	476.903
Resultat før afskrivninger		1.465.400	917.102
Afskrivninger		-11.124.816	286.276
Resultat af primær drift		12.590.216	630.826
Resultat af kapitalinteresser		-391.157	-280.119
Finansielle indtægter	3	496.831	157.501
Finansielle omkostninger	4	982.438	1.544.030
Resultat før skat		11.713.453	-1.035.821
Skat af årets resultat	5	2.651.902	-289.085
Årets resultat		9.061.551	-746.736
Resultatdisponering			
Årets resultat		9.061.551	-746.736
Overført fra tidligere år		12.393.493	12.860.110
Til disposition		21.455.044	12.113.374
Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		-254.763	-280.119
Udlodning af udbytte		15.000.000	0
Overført til næste år		6.709.807	12.393.493
I alt		21.455.044	12.113.374

Balance 30. juni

	Note	2016/17	2015/16
		DKK	DKK
Aktiver			
Grunde og bygninger		17.536.305	29.434.232
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		737.938	176.296
Materielle anlægsaktiver i alt		18.274.243	29.610.528
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	304.763
Finansielle anlægsaktiver i alt		0	304.763
Anlægsaktiver i alt		18.274.243	29.915.291
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		19.516	111.132
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		8.077.839	7.622.724
Andre tilgodehavender		4.079.090	994.539
Tilgodehavende selskabsskat		0	217.378
Periodeafgrænsningsposter		0	4.780
Tilgodehavender i alt		12.176.445	8.950.552
Likvide beholdninger		17.176.326	2.640.558
Likvide beholdninger i alt		17.176.326	2.640.558
Omsætningsaktiver i alt		29.352.771	11.591.110
Aktiver i alt		47.627.014	41.506.401

Balance 30. juni

	Note	2016/17 DKK	2015/16 DKK
Passiver			
Virksomhedskapital	6	50.000	50.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	6	0	254.763
Forslag til udbytte	6	15.000.000	0
Overført overskud	6	6.709.807	12.393.493
Egenkapital i alt		21.759.807	12.698.256
Hensættelse til udskudt skat		99.540	231.034
Hensatte forpligtelser i alt		99.540	231.034
Gæld til realkreditinstitutter	7	15.016.368	20.028.856
Langfristede gældsforpligtelser i alt		15.016.368	20.028.856
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		233.000	233.000
Gæld til pengeinstitutter		181.627	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		320.386	105.548
Gæld til tilknyttede virksomheder		132.906	2.591.816
Selskabsskat		2.552.396	0
Anden gæld		7.330.984	5.617.890
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		10.751.298	8.548.254
Gældsforpligtelser i alt		25.767.666	28.577.111
Passiver i alt		47.627.014	41.506.401
Eventualposter	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Noter til årsrapporten

1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

2	Personaleomkostninger	2016/17	2015/16
	Gager og lønninger	224.943	467.044
	Pensioner	0	910
	Andre omkostninger til social sikring	4.928	6.380
	Øvrige personaleomkostninger	1.729	2.569
	Personaleomkostninger i alt	231.599	476.903

Gennemsnitlig antal beskæftigede medarbejdere i indeværende år 1, sidste år 1.

3	Finansielle indtægter	2016/17	2015/16
	Finansielle indtægter tilknyttede virksomheder	308.573	135.144
	Øvrige finansielle indtægter	188.258	22.357
	Finansielle indtægter i alt	496.831	157.501

4	Finansielle omkostninger	2016/17	2015/16
	Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	98.809	117.209
	Øvrige finansielle omkostninger	883.629	1.426.821
	Finansielle omkostninger i alt	982.438	1.544.030

5	Skat af årets resultat	2016/17	2015/16
	Årets aktuelle skat	2.783.396	0
	Årets udskudte skat	-131.494	-160.868
	Sambeskatningsbidrag	0	-128.217
	Skat af årets resultat i alt	2.651.902	-289.085

Noter til årsrapporten

6	Egenkapital	Virksomheds- kapital	Andre reserver	Overført overskud	Forslag til udbytte	Egenkapital i alt
	Saldo primo	50.000	254.763	12.393.493	0	12.698.256
	Årets resultat	0	-254.763	9.316.314	0	9.061.551
	Årets udbytte	0	0	-15.000.000	15.000.000	0
	Egenkapital ultimo	50.000	0	6.709.807	15.000.000	21.759.807

7	Gæld til realkreditinstitutter	2016/17	2015/16
	Nykredit opr. 600.000	0	600.000
	Nykredit opr. 1.080.000	0	1.080.000
	Nykredit opr. 1.600.000	0	1.600.000
	Nykredit opr. 1.500.000	0	1.500.000
	Totalkredit opr. 3.000.000	3.000.000	3.000.000
	Nykredit opr. 2.471.000	2.333.206	2.454.099
	Nykredit opr. 3.125.000	2.998.162	3.109.757
	Nykredit opr. 6.918.000	6.918.000	6.918.000
	Overført til kortfristet gæld	-233.000	-233.000
	Gæld til realkreditinstitutter i alt	15.016.368	20.028.856

Af den langfristede gæld forfalder DKK 14.084.000 til betaling efter 5 år

8 Eventualposter

Sambeskatning

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

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut m.v. er der deponeret ejerpantebrev tkr. 16.453 med pant i ejendomme med en regnskabsmæssig værdi på tkr. 17.536.