

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

**CVR-nr. 36 97 08 55**

**Årsrapport for**  
**1. juli 2017 - 30. juni 2018**  
**(Selskabets 4. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 18 / 12 2018

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 2017 - 30. juni 2018 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 30. november 2018

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 2017 - 30. juni 2018 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 revisorerets 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 30. november 2018

Aros statsautoriserede revisorer I/S  
CVR-nr. 29690065



Henning Juel Møller  
statsautoriseret revisor  
MNE29462

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet:</b>	Eye Co. Ejendomme ApS Voldbjergvej 14 A, 2. sal 8240 Risskov  CVR nr.: 36 97 08 55  Regnskabsår: 01.07 – 30.06.
<b>Direktion:</b>	Alireza Sadeghnia
<b>Tilknyttede virksomheder:</b>	Ejendomsselskabet Eye Co. ApS Voldbjergvej 14 A, 2. sal., 8240 Risskov Ejerandel: 100 %
<b>Ejerforhold:</b>	Eye Co. Ejendomme Holding ApS
<b>Revisor:</b>	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	0-10 %
Bygninger	50-100 år	0-10 %

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 andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

## 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 nettorealisationværdien 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 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	2017/18 DKK	2016/17 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.166.244</b>	<b>1.697.000</b>
Personaleomkostninger	1	57.324	231.599
<b>Resultat før afskrivninger</b>		<b>1.108.919</b>	<b>1.465.400</b>
Afskrivninger		294.754	-11.124.816
<b>Resultat af primær drift</b>		<b>814.165</b>	<b>12.590.216</b>
Resultat af kapitalinteresser		-354.459	-391.157
Finansielle indtægter	2	377.698	496.831
Finansielle omkostninger	3	993.816	982.438
<b>Resultat før skat</b>		<b>-156.412</b>	<b>11.713.453</b>
Skat af årets resultat	4	43.609	2.651.902
<b>Årets resultat</b>		<b>-200.021</b>	<b>9.061.551</b>
<b>Resultatdisponering</b>			
Årets resultat		-200.021	9.061.551
Overført fra tidligere år		6.709.807	12.393.493
<b>Til disposition</b>		<b>6.509.786</b>	<b>21.455.044</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		0	-254.763
Udlodning af udbytte		0	15.000.000
Overført til næste år		6.509.786	6.709.807
<b>I alt</b>		<b>6.509.786</b>	<b>21.455.044</b>

## Balance 30. juni

	Note	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
		DKK	DKK
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		17.392.653	17.536.305
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		586.836	737.938
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>17.979.489</b>	<b>18.274.243</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>17.979.489</b>	<b>18.274.243</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	19.516
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		3.315.971	8.077.839
Andre tilgodehavender		7.140.026	4.079.090
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>10.455.996</b>	<b>12.176.445</b>
Likvide beholdninger		6.714.167	17.176.326
<b>Likvide beholdninger i alt</b>		<b>6.714.167</b>	<b>17.176.326</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>17.170.163</b>	<b>29.352.771</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>35.149.652</b>	<b>47.627.014</b>

## Balance 30. juni

	Note	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
		DKK	DKK
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital	5	50.000	50.000
Forslag til udbytte	5	0	15.000.000
Overført overskud	5	6.509.786	6.709.807
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>6.559.786</b>	<b>21.759.807</b>
Hensættelse til udskudt skat		143.149	99.540
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>143.149</b>	<b>99.540</b>
Gæld til realkreditinstitutter	6	14.780.079	15.016.368
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>14.780.079</b>	<b>15.016.368</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		235.000	233.000
Gæld til pengeinstitutter		0	181.627
Leverandører af varer og tjenesteydelser		51.892	320.386
Gæld til tilknyttede virksomheder		8.481.910	132.906
Selskabsskat		1.062.613	2.552.396
Anden gæld		3.835.223	7.330.984
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>13.666.638</b>	<b>10.751.298</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>28.446.717</b>	<b>25.767.666</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>35.149.652</b>	<b>47.627.014</b>
Virksomhedens væsentligste aktiviteter	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Eventualposter	9		

## Noter til årsrapporten

<b>1</b>	<b>Personaleomkostninger</b>		<b>2017/18</b>	<b>2016/17</b>	
	Gager og lønninger		0	224.943	
	Andre omkostninger til social sikring		480	4.928	
	Øvrige personaleomkostninger		56.844	1.729	
	<b>Personaleomkostninger i alt</b>		<b>57.324</b>	<b>231.599</b>	
	Gennemsnitlig antal beskæftigede medarbejdere i indeværende år 0.				
<b>2</b>	<b>Finansielle indtægter</b>		<b>2017/18</b>	<b>2016/17</b>	
	Finansielle indtægter tilknyttede virksomheder		266.948	308.573	
	Øvrige finansielle indtægter		110.750	188.258	
	<b>Finansielle indtægter i alt</b>		<b>377.698</b>	<b>496.831</b>	
<b>3</b>	<b>Finansielle omkostninger</b>		<b>2017/18</b>	<b>2016/17</b>	
	Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder		335.818	98.809	
	Øvrige finansielle omkostninger		657.998	883.629	
	<b>Finansielle omkostninger i alt</b>		<b>993.816</b>	<b>982.438</b>	
<b>4</b>	<b>Skat af årets resultat</b>		<b>2017/18</b>	<b>2016/17</b>	
	Årets aktuelle skat		0	2.783.396	
	Årets udskudte skat		43.609	-131.494	
	Sambeskatningsbidrag		0	0	
	<b>Skat af årets resultat i alt</b>		<b>43.609</b>	<b>2.651.902</b>	
<b>5</b>	<b>Egenkapital</b>	<b>Virksomheds-</b>	<b>Overført</b>	<b>Forslag til</b>	<b>Egenkapital i</b>
		<b>kapital</b>	<b>overskud</b>	<b>udbytte</b>	<b>alt</b>
	Saldo primo	50.000	6.709.807	15.000.000	21.759.807
	Betalt udbytte	0	0	-15.000.000	-15.000.000
	Årets resultat	0	-200.021	0	-200.021
	<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>50.000</b>	<b>6.509.786</b>	<b>0</b>	<b>6.559.786</b>

## Noter til årsrapporten

6	<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>	2017/18	2016/17
	Totalkredit opr. 3.000.000	3.000.000	3.000.000
	Nykredit opr. 2.471.000	2.211.791	2.333.206
	Nykredit opr. 3.125.000	2.885.288	2.998.162
	Nykredit opr. 6.918.000	6.918.000	6.918.000
	Overført til kortfristet gæld	-235.000	-233.000
	<b>Gæld til realkreditinstitutter i alt</b>	<b>14.780.079</b>	<b>15.016.368</b>

Af den langfristede gæld forfalder DKK 13.850.100 til betaling efter 5 år

### 7 Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut m.v. er der deponeret ejerpantebrev tkr. 16.453 med pant i ejendomme med en regnskabsmæssigværdi på tkr.17.393.

### 9 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.