

**Eye Co. Ejendomme ApS**  
**c/o Dansk Administrationscenter A/S**  
**Thyrasgade 4**  
**8260 Viby J**

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

**Årsrapport for**  
**1. juli 2018 - 30. juni 2019**  
**(Selskabets 5. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 13/12 2019

**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 2018 - 30. juni 2019 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.

Viby J, den 13. december 2019

Direktion:



Ali Kehler

## 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 2018 - 30. juni 2019 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 13. december 2019

Aros statsautoriserede revisorer I/S  
CVR-nr. 29690065



Henning Juel Møller  
statsautoriseret revisor  
MNE29462

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet:</b>	Eye Co. Ejendomme ApS c/o Dansk Administrationscenter A/S Thyrasgade 4 8260 Viby J  CVR nr.: 36 97 08 55  Regnskabsår: 01.07 – 30.06.
<b>Direktion:</b>	Ali Kehler
<b>Tilknyttede virksomheder:</b>	Ejendomsselskabet Eye Co. ApS c/o Dansk Administrationscenter A/S Thyrasgade 4, 8260 Viby J 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 rentekomkostninger, 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.

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 %

Der afskrives ikke på grunde.

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 salgsomkostninger 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 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 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	2018/19 DKK	2017/18 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>-1.341.708</b>	<b>1.166.244</b>
Personaleomkostninger	1	59.513	57.324
<b>Resultat før afskrivninger</b>		<b>-1.401.221</b>	<b>1.108.919</b>
Afskrivninger		297.631	294.754
<b>Resultat af primær drift</b>		<b>-1.698.852</b>	<b>814.165</b>
Resultat af kapitalinteresser		-359.582	-354.459
Finansielle indtægter	2	292.701	377.698
Finansielle omkostninger	3	959.746	993.816
<b>Resultat før skat</b>		<b>-2.725.479</b>	<b>-156.412</b>
Skat af årets resultat	4	-518.128	43.609
<b>Årets resultat</b>		<b>-2.207.351</b>	<b>-200.021</b>
<b>Resultatdisponering</b>			
Årets resultat		-2.207.351	-200.021
Overført fra tidligere år		6.509.786	6.709.807
<b>Til disposition</b>		<b>4.302.436</b>	<b>6.509.786</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført til næste år		4.302.436	6.509.786
<b>I alt</b>		<b>4.302.436</b>	<b>6.509.786</b>

## Balance 30. juni

	Note	2018/19	2017/18
		DKK	DKK
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		20.370.551	17.392.653
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		435.739	586.836
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>20.806.290</b>	<b>17.979.489</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		3.199.565	0
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>3.199.565</b>	<b>0</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>24.005.856</b>	<b>17.979.489</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		5.729	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		11.113	3.315.971
Udskudt skatteaktiv		370.669	0
Andre tilgodehavender		4.904.946	7.140.026
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>5.292.457</b>	<b>10.455.996</b>
Likvide beholdninger		4.515.773	6.714.167
<b>Likvide beholdninger i alt</b>		<b>4.515.773</b>	<b>6.714.167</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>9.808.230</b>	<b>17.170.163</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>33.814.085</b>	<b>35.149.652</b>

## Balance 30. juni

	Note	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
		DKK	DKK
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital	5	50.000	50.000
Overført overskud	5	4.302.436	6.509.786
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>4.352.436</b>	<b>6.559.786</b>
Hensættelse til udskudt skat		0	143.149
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>0</b>	<b>143.149</b>
Gæld til realkreditinstitutter	6	14.534.066	14.780.079
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>14.534.066</b>	<b>14.780.079</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		240.500	235.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		40.000	51.892
Gæld til tilknyttede virksomheder		8.915.800	8.481.910
Selskabsskat		0	1.062.613
Anden gæld		5.731.283	3.835.223
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>14.927.583</b>	<b>13.666.638</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>29.461.649</b>	<b>28.446.717</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>33.814.085</b>	<b>35.149.652</b>
Virksomhedens væsentligste aktiviteter	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Eventualposter	9		

## Noter til årsrapporten

<b>1</b>	<b>Personaleomkostninger</b>	<b>2018/19</b>	<b>2017/18</b>	
	Andre omkostninger til social sikring	0	480	
	Øvrige personaleomkostninger	59.513	56.844	
	<b>Personaleomkostninger i alt</b>	<b>59.513</b>	<b>57.324</b>	
	Gennemsnitlig antal beskæftigede medarbejdere i indeværende år 0.			
<b>2</b>	<b>Finansielle indtægter</b>	<b>2018/19</b>	<b>2017/18</b>	
	Finansielle indtægter tilknyttede virksomheder	151.883	266.948	
	Øvrige finansielle indtægter	140.818	110.750	
	<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<b>292.701</b>	<b>377.698</b>	
<b>3</b>	<b>Finansielle omkostninger</b>	<b>2018/19</b>	<b>2017/18</b>	
	Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	362.148	335.818	
	Øvrige finansielle omkostninger	597.598	657.998	
	<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>959.746</b>	<b>993.816</b>	
<b>4</b>	<b>Skat af årets resultat</b>	<b>2018/19</b>	<b>2017/18</b>	
	Årets aktuelle skat	0	0	
	Årets udskudte skat	-513.818	43.609	
	Sambeskatningsbidrag	-4.310	0	
	<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>-518.128</b>	<b>43.609</b>	
<b>5</b>	<b>Egenkapital</b>	<b>Virksomheds-</b>	<b>Overført</b>	<b>Egenkapital i</b>
		<b>kapital</b>	<b>overskud</b>	<b>alt</b>
	Saldo primo	50.000	6.509.786	6.559.786
	Årets resultat	0	-2.207.351	-2.207.351
	<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>50.000</b>	<b>4.302.436</b>	<b>4.352.436</b>

## Noter til årsrapporten

6	<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>	2018/19	2017/18
	Totalkredit opr. 3.000.000	3.000.000	3.000.000
	Nykredit opr. 2.471.000	2.089.850	2.211.791
	Nykredit opr. 3.125.000	2.766.716	2.885.288
	Nykredit opr. 6.918.000	6.918.000	6.918.000
	Overført til kortfristet gæld	-240.500	-235.000
	<b>Gæld til realkreditinstitutter i alt</b>	<b>14.534.066</b>	<b>14.780.079</b>

Af den langfristede gæld forfalder DKK 13.609.590 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. 20.371.

### 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.