

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

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

**Årsrapport for**  
**1. juli 2015 - 30. juni 2016**  
**(Selskabets 2. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 17/12 2016

Dirigent



## Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	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 2015 - 30. juni 2016 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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Risskov, den 30. november 2016

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 2015 - 30. juni 2016 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.

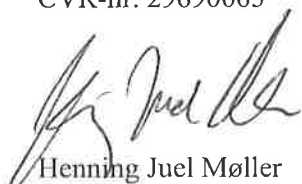
Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, 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 30. november 2016

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.

#### 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 er resultatopgørelsens øverste poster sammendraget 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.

#### Andre eksterne omkostninger

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

#### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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. Selskabet er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

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
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-10 år
Bygninger	50-100 år

Nyanskaffelser med en kostpris under den til hver tid gældende skattemæssige småanskaffelsesgrænse 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 afskrivninger.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

## Anvendt regnskabspraksis

### **Igangværende arbejder for fremmed regning**

Igangværende arbejder for fremmed regning måles til salgsværdien af det udførte arbejde. Salgsværdien måles på baggrund af færdiggørelsesgraden på balancedagen og de samlede forventede indtægter på det enkelte igangværende arbejde.

Når salgsværdien på en igangværende arbejde ikke kan opgøres pålideligt, måles salgsværdien til de medgåede omkostninger eller til nettorealisationseværdien, såfremt denne er lavere.

Det enkelte igangværende arbejde indregnes i balancen under tilgodehavender eller gældsforpligtelser, afhængigt af nettoværdien af salgssummen med fradrag af acontofaktureringer og forudbetalinger.

Omkostninger i forbindelse med salgsarbejde og opnåelse af kontrakter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de afholdes.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Værdipapirer og kapitalandele**

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

### **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>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
		DKK	DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.394.006</b>	<b>2.013.700</b>
Personaleomkostninger	1	476.903	439.266
<b>Resultat før afskrivninger</b>		<b>917.102</b>	<b>1.574.434</b>
Afskrivninger		286.276	1.056.231
<b>Resultat af primær drift</b>		<b>630.826</b>	<b>518.203</b>
Resultat af kapitalinteresser		-280.119	534.882
Finansielle indtægter	2	157.501	12.946
Finansielle omkostninger	3	1.544.030	1.090.613
<b>Resultat før skat</b>		<b>-1.035.821</b>	<b>-24.582</b>
Skat af årets resultat	4	-289.085	774.115
<b>Årets resultat</b>		<b>-746.736</b>	<b>-798.697</b>
<b>Resultatdisponering</b>			
Årets resultat		-746.736	-798.697
Overført fra tidligere år		12.860.110	14.193.689
<b>Til disposition</b>		<b>12.113.374</b>	<b>13.394.992</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		-280.119	534.882
Overført til næste år		12.393.493	12.860.110
<b>I alt</b>		<b>12.113.374</b>	<b>13.394.992</b>

## Balance 30. juni

	Note	2015/16	2014/15
		DKK	DKK
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		29.434.232	29.233.612
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		176.296	209.443
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>29.610.528</b>	<b>29.443.055</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		304.763	584.882
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>304.763</b>	<b>584.882</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>29.915.291</b>	<b>30.027.937</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		111.132	78.531
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		7.622.724	3.278.331
Andre tilgodehavender		994.539	259.934
Tilgodehavende selskabsskat		217.378	1.137.379
Periodeafgrænsningsposter		4.780	0
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>8.950.552</b>	<b>4.754.175</b>
Likvide beholdninger		2.640.558	290.054
<b>Likvide beholdninger i alt</b>		<b>2.640.558</b>	<b>290.054</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>11.591.110</b>	<b>5.044.228</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>41.506.401</b>	<b>35.072.165</b>

## Balance 30. juni

	Note	2015/16 DKK	2014/15 DKK
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital	5	50.000	50.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	5	254.763	534.882
Overført overskud	5	12.393.493	12.860.110
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>12.698.256</b>	<b>13.444.992</b>
Hensættelse til udskudt skat		231.034	391.902
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>231.034</b>	<b>391.902</b>
Gæld til realkreditinstitutter	6	20.028.856	16.944.297
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>20.028.856</b>	<b>16.944.297</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		233.000	265.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		105.548	122.025
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.591.816	0
Anden gæld		5.617.890	3.903.949
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>8.548.254</b>	<b>4.290.975</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>28.577.111</b>	<b>21.235.271</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>41.506.401</b>	<b>35.072.165</b>
Eventualposter	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

## Noter til årsrapporten

### Selskabets aktivitet og økonomiske udvikling

Selskabets formål er at eje kapitalandele i andre virksomheder samt anden hermed beslægtet virksomhed.

Selskabets resultat og økonomiske udvikling har levet op til forventningerne og anses for tilfredsstillende.

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

<b>1</b>	<b>Personaleomkostninger</b>	<b>2015/16</b>	<b>2014/15</b>
	Gager og lønninger	467.044	431.381
	Pensioner	910	0
	Andre omkostninger til social sikring	6.380	7.411
	Øvrige personaleomkostninger	2.569	474
	<b>Personaleomkostninger i alt</b>	<b>476.903</b>	<b>439.266</b>
<b>2</b>	<b>Finansielle indtægter</b>	<b>2015/16</b>	<b>2014/15</b>
	Finansielle indtægter tilknyttede virksomheder	135.144	0
	Øvrige finansielle indtægter	22.357	12.946
	<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<b>157.501</b>	<b>12.946</b>
<b>3</b>	<b>Finansielle omkostninger</b>	<b>2015/16</b>	<b>2014/15</b>
	Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	117.209	1.507
	Øvrige finansielle omkostninger	1.426.821	1.089.106
	<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>1.544.030</b>	<b>1.090.613</b>
<b>4</b>	<b>Skat af årets resultat</b>	<b>2015/16</b>	<b>2014/15</b>
	Årets aktuelle skat	0	13.818
	Årets udskudte skat	-160.868	760.297
	Sambeskatningsbidrag	-128.217	0
	<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>-289.085</b>	<b>774.115</b>

## Noter til årsrapporten

5	Egenkapital	Virksomheds- kapital	Reserve for opskrivning	Overført overskud	Egenkapital i alt
	Saldo primo	50.000	534.882	12.860.110	13.444.992
	Årets resultat	0	-280.119	-466.617	-746.736
	<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>50.000</b>	<b>254.763</b>	<b>12.393.493</b>	<b>12.698.256</b>

6	Gæld til realkreditinstitutter	2015/16	2014/15
	Nykredit opr. 600.000	600.000	600.000
	Nykredit opr. 1.080.000	1.080.000	1.080.000
	Nykredit opr. 1.600.000, Jyllingevej 56	1.600.000	1.600.000
	Nykredit opr. 1.500.000, Jyllingevej 56	1.500.000	1.500.000
	Totalkredit opr. 3.000.000	3.000.000	3.000.000
	Nykredit opr. 7.456.000	0	7.070.215
	Nykredit opr. 2.485.000	0	2.359.081
	Nykredit opr. 2.471.000	2.454.099	0
	Nykredit opr. 3.125.000	3.109.757	0
	Nykredit opr. 6.918.000	6.918.000	0
	Overført til kortfristet gæld	-233.000	-265.000
	<b>Gæld til realkreditinstitutter i alt</b>	<b>20.028.856</b>	<b>16.944.297</b>

Af den langfristede gæld forfalder DKK 19.096.900 til betaling efter 5 år

### 7 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.

### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut m.v. er der deponeret ejerpantebrev tkr. 21.093 med pant i ejendomme med en regnskabsmæssig værdi på tkr. 29.434.