

## **Eye Co. Ejendomme ApS**

C/O BOLIQ Ejendomsadministration ApS

Voldbjergvej 14A, 2.

8240 Risskov

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

**Årsrapport for perioden  
1. juli 2022 til 30. juni 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 18. december 2023

**dirigent Ali Kehler**



## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	3
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni	8
Balance 30. juni	9
Noter	11

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 for Eye Co. Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Risskov, den 18. december 2023

**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 2022 - 30. juni 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.


Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er virksomhedens 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, virksomheden 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 18. december 2023

Aros statsautoriserede revisorer  
statsautoriseret revisionsinteressentskab  
CVR-nr. 29 69 00 65

  
Henning Juel Møller  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne29462

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Eye Co. Ejendomme ApS  
C/O BOLIQ Ejendomsadministration ApS  
Voldbjergvej 14A, 2.  
8240 Risskov

CVR-nr.: 36 97 08 55

Regnskabsperiode: 1. juli 2022 - 30. juni 2023

Stiftet: 28. maj 2015

Regnskabsår: 9. regnskabsår

Hjemsted: Aarhus

### Direktion

Ali Kehler

### Ejerforhold

Eye Co. Ejendomme Holding ApS

### Revisor

Aros statsautoriserede revisorer  
statsautoriseret revisionsinteressentskab  
Værkmestergade 3, 4sal  
8000 Aarhus C

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Eye Co. Ejendomme ApS for 2022/23 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### **Generelt om indregning og måling**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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**

### **Bruttotab**

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttotab er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

### **Nettoomsætning**

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

## Anvendt regnskabspraksis

### **Andre driftsindtægter**

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver, driftstabs- og konflikterstatninger samt lønrefusioner. Erstatninger indregnes, når det er overvejende sandsynligt, at virksomheden vil modtage erstatningen.

### **Andre eksterne omkostninger**

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

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

### **Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver**

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### **Skat af årets resultat**

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

Produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

## Anvendt regnskabspraksis

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

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

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Øvrige bygninger	50-100 år	0-20 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-10 år	0-10 %

Der afskrives ikke på grunde.

Aktiver med en kostpris på under kr. 30.700 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

### **Egenkapital**

#### **Udbytte**

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



## Anvendt regnskabspraksis

### **Selskabsskat 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 måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
<b>Bruttotab</b>		<b>-744.865</b>	<b>114.318</b>
Personaleomkostninger	1	-19.838	-28.901
<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>		<b>-764.703</b>	<b>85.417</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-337.707	-326.727
Andre driftsomkostninger		-32.796	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-1.135.206</b>	<b>-241.310</b>
Finansielle indtægter	2	112.704	78.470
Finansielle omkostninger	3	-858.852	-638.439
<b>Resultat før skat</b>		<b>-1.881.354</b>	<b>-801.279</b>
Skat af årets resultat	4	384.187	133.988
<b>Årets resultat</b>		<b>-1.497.167</b>	<b>-667.291</b>
Foreslået udbytte		0	1.200.000
Overført resultat		-1.497.167	-1.867.291
		<b>-1.497.167</b>	<b>-667.291</b>

Balance 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
		kr.	kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		27.223.364	27.451.837
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>50.215</u>	<u>148.620</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>27.273.579</b></u>	<u><b>27.600.457</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>27.273.579</b></u>	<u><b>27.600.457</b></u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		17.100	153.222
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		3.779.055	2.884.183
Andre tilgodehavender		849.817	2.320.780
Udskudt skatteaktiv		1.873.161	1.488.974
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		0	2.696
Periodeafgrænsningsposter		<u>5.030</u>	<u>0</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>6.524.163</b></u>	<u><b>6.849.855</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>33.518</b></u>	<u><b>66.263</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>6.557.681</b></u>	<u><b>6.916.118</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>33.831.260</b></u></u>	<u><u><b>34.516.575</b></u></u>

Balance 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2022/23</u> kr.	<u>2021/22</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		-1.289.131	208.036
Foreslået udbytte for regnskabsåret		<u>0</u>	<u>1.200.000</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>-1.239.131</u></b>	<b><u>1.458.036</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>15.323.382</u>	<u>15.733.976</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b><u>15.323.382</u></b>	<b><u>15.733.976</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	434.000	474.000
Banker		57.541	68.001
Leverandører af varer og tjenesteydelser		49.657	7.890
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	5.490.480
Anden gæld		<u>19.205.811</u>	<u>11.284.192</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>19.747.009</u></b>	<b><u>17.324.563</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>35.070.391</u></b>	<b><u>33.058.539</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>33.831.260</u></b>	<b><u>34.516.575</u></b>
Hovedaktivitet	6		
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Noter

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	kr.	kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Andre personaleomkostninger	19.838	28.901
<b>Personaleomkostninger i alt</b>	<b><u>19.838</u></b>	<b><u>28.901</u></b>
 Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	 <u>1</u>	 <u>1</u>
	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	kr.	kr.
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Finansielle indtægter tilknyttede virksomheder	74.358	40.867
Andre finansielle indtægter	38.346	37.603
<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<b><u>112.704</u></b>	<b><u>78.470</u></b>
	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	kr.	kr.
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	0	74.945
Andre finansielle omkostninger	858.852	563.494
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b><u>858.852</u></b>	<b><u>638.439</u></b>
	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	kr.	kr.
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	0	-2.696
Årets udskudte skat	-384.187	-131.292
<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b><u>-384.187</u></b>	<b><u>-133.988</u></b>

## Noter

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. juli 2022	Gæld 30. juni 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	16.207.976	15.757.382	434.000	13.166.000
	<b>16.207.976</b>	<b>15.757.382</b>	<b>434.000</b>	<b>13.166.000</b>

### 6 Hovedaktivitet

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

### 7 Eventualforpligtelser

#### 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 tkr. 21.410 med pant i ejendomme med en regnskasmæssig værdi på tkr. 27.223.