

E.Ø. INVEST ApS

Østerled 14

9370 Hals

CVR-nr. 28 30 37 26

Årsrapport for 2024/25

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 8. oktober 2025

Erik Østergaard
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. maj 2024 - 30. april 2025	5
Balance pr. 30. april 2025	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2024 - 30. april 2025 for E.Ø. INVEST 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. april 2025 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2024 - 30. april 2025.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hals, den 8. oktober 2025

Direktion

Erik Østergaard
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i E.Ø. INVEST ApS

Vi har opstillet årsrapporten for E.Ø. INVEST ApS for regnskabsåret 1. maj 2024 - 30. april 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

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

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

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, 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 årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aalborg, den 8. oktober 2025

ATTIRI
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 33 35 79 66

Jesper Ovessen
Statsautoriseret revisor
mne28659

Selskabsoplysninger

Selskabet

E.Ø. INVEST ApS
Østerled 14
9370 Hals

CVR-nr.: 28 30 37 26

Regnskabsperiode: 1. maj 2024 - 30. april 2025

Stiftet: 19. november 2004

Regnskabsår: 21. regnskabsår

Hjemsted: Aalborg

Direktion

Erik Østergaard, direktør

Revisor

ATTIRI
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
K. Christensens Vej 6, st., tv.
9200 Aalborg SV

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i boligudlejning samt investering i fast ejendomme og hermed beslægtet virksomhed.

Resultatopgørelse

1. maj 2024 - 30. april 2025

	<u>Note</u>	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
		kr.	kr.
Bruttofortjeneste		76.314	65.507
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-69.801	-16.716
Nedskrivning af omsætningsaktiver		-80.000	-73.636
Nedskrivning af omsætningsaktiver, som overstiger normale nedskrivninger		-500.000	0
Resultat før finansielle poster		-573.487	-24.845
Finansielle indtægter		40.082	67.434
Finansielle omkostninger		-9.262	-63
Resultat før skat		-542.667	42.526
Skat af årets resultat		0	0
Årets resultat		<u>-542.667</u>	<u>42.526</u>
Foreslået udbytte		67.500	61.000
Ekstraordinært udbytte		479.267	0
Overført resultat		-1.089.434	-18.474
		<u>-542.667</u>	<u>42.526</u>

Balance pr. 30. april 2025

	<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	1	1.600.000	1.600.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>0</u>	<u>69.801</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>1.600.000</u>	<u>1.669.801</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>1.600.000</u>	<u>1.669.801</u>
Færdigvarer og handelsvarer		<u>100.000</u>	<u>180.000</u>
Varebeholdninger		<u>100.000</u>	<u>180.000</u>
Andre tilgodehavender		552.012	1.064.375
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	2	0	478.802
Periodeafgrænsningsposter		<u>14.579</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender		<u>566.591</u>	<u>1.543.177</u>
Likvide beholdninger		<u>613.469</u>	<u>490.786</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>1.280.060</u>	<u>2.213.963</u>
Aktiver i alt		<u>2.880.060</u>	<u>3.883.764</u>

Balance pr. 30. april 2025

	<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		2.570.332	3.659.767
Foreslået udbytte for regnskabsåret		<u>67.500</u>	<u>61.000</u>
Egenkapital		<u>2.762.832</u>	<u>3.845.767</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		24.418	8.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		74.810	0
Anden gæld		0	11.997
Deposita		<u>18.000</u>	<u>18.000</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>117.228</u>	<u>37.997</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>117.228</u>	<u>37.997</u>
Passiver i alt		<u>2.880.060</u>	<u>3.883.764</u>
Usikkerhed ved indregning og måling	3		
Eventualaktiver	4		
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. maj 2024	125.000	3.659.766	61.000	3.845.766
Betalt ordinært udbytte	0	0	-61.000	-61.000
Årets resultat	<u>0</u>	<u>-1.089.434</u>	<u>67.500</u>	<u>-1.021.934</u>
Egenkapital 30. april 2025	<u>125.000</u>	<u>2.570.332</u>	<u>67.500</u>	<u>2.762.832</u>

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

Noter

	<u>2024/25</u>
	kr.
1 Oplysning om dagsværdi	
Investeringsejendom	
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, primo	<u>1.600.000</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u>1.600.000</u>

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	kr.	kr.
2 Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse		

Tilgodehavender hos medlemmer af ledelsen**Direktion**

Udestående gæld	0	478.802
Lån tilbagebetalt i året	478.802	0
Rentefod (%)	13,75	13,75

Noter

3 Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendommene er reguleret til vurderet dagsværdi, som er fastlagt med baggrund i en konkret vurdering foretaget af ledelsen.

Investeringsejendommene er indregnet til en vurderet værdi på t.kr. 1.600.

Dagsværdien er beregnet på grundlag af en nettolejeindtægt for 2024/25 på t.kr. 220.

Ved værdiansættelsen af ejendommene er der anvendt en kapitaliseringsfaktor mellem 6 til 8%, som ledelsen med baggrund i markedssituationen og lejers bonitet vurderer pålidelig. Der er tale om én ejendom der udlejes til erhvervsljemål, hvorimod resten udlejes som beboelsesudlejning. Ejendommene er beliggende i Hals og Aalborg.

Der er i sagens natur usikkerhed forbundet med foretagelse af en vurderet dagsværdi af grunde og bygninger, og denne usikkerhed er forbundet med usikkert marked for fast ejendom, samt usikkerhed om muligheder for finansiering af fast ejendom. Ændring i afkastkravet i opad- eller nedadgående retning med 0,25% vil påvirke ejendommenes vurderede dagsværdi med hhv ca. t.kr. -82 og ca. t.kr. +88.

Værdiansættelsen af investeringsejendommene har væsentlig indflydelse på egenkapital og finansielle stilling og en anden vurdering af værdien af grunde og bygninger kan/vil have en væsentlig indvirkning på selskabets egenkapital og finansielle stilling.

4 Eventualaktiver

Selskabet har et skatteaktiv på t.kr. 184, der ikke er optaget i balancen. Aktivet er opstået som følge af et fremførbart skattemæssigt underskud.

Skatteaktivet er ikke optaget i balancen, grundet usikkerhed for udnyttelsen heraf.

5 Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.

Noter

7 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for E.Ø. INVEST ApS for 2024/25 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Selskabet har endvidere valgt at følge visse anbefalinger i Regnskabsvejledning for klasse B- og C-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2024/25 er aflagt i kr.

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.

Noter

7 Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

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

Bruttofortjeneste 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

Indtægter fra salg af handelsvarer og færdigvarer, 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.

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.

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.

Nedskrivning af omsætningsaktiver som overstiger normale nedskrivninger

Nedskrivning af omsætningsaktiver indeholder årets nedskrivninger. Årets nedskrivninger er foretaget med baggrund i en konkret vurdering af realisationsværdien af omsætningsaktivet.

Noter

7 Anvendt regnskabspraksis

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 finansiell 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

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.

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.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

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

Brugstid Restværdi

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 3-10 år 0 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 34.400 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

Noter

7 Anvendt regnskabspraksis

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.

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videre salg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Efter første indregning måles investeringsjendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsjendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealisationsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Nettorealisationsværdien for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af direkte færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Værdien fastsættes under hensyntagen til varebeholdningers omsættelighed, ukurans og forventet udvikling i salgspris.

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.

Noter

7 Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

Noter