



# **E.O. Ejendomme ApS**

CVR-nr. 10 12 78 66

## **Årsrapport**

**2012/13**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. november 2013

---

Erik Otto  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. juli 2012 - 30. juni 2013</b>	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	12

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2012/13 for E.O. Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2012 - 30. juni 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Asnæs, den 25. november 2013

**Direktion**

Erik Otto

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Til anpartshaveren i E.O. Ejendomme ApS**

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for E.O. Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2012 - 30. juni 2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

#### **Revisors ansvar**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2012 - 30. juni 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Holbæk, den 25. november 2013

### **RIR REVISION**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Hans H. Hansen  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	E.O. Ejendomme ApS Industrivangen 6 4550 Asnæs
	CVR-nr.: 10 12 78 66
	Stiftet: 17. januar 2003
	Hjemsted: Odsherred
	Regnskabsår: 1. juli - 30. juni 11. regnskabsår
<b>Direktion</b>	Erik Otto
<b>Revision</b>	RIR REVISION Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
<b>Modervirksomhed</b>	E. Otto Holding ApS

## **Ledelsesberetning**

---

### **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af at erhverve, eje, administrere og udleje fast ejendom samt anden hermed beslægtet virksomhed.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Det ordinære resultat efter skat udgør 52 t.kr. mod 91 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme er vurderet i forbindelse med årsafslutningen. Vurderingen har medført tilbageførsel af en tidligere opskrivning med -674 t.kr. Tilbageførslen er ført direkte på egenkapitalen reduceret med en andel af udskudt skat.

Der er endvidere foretaget en nedskrivning på -210 t.kr., som er ført over resultatopgørelsen, og som derfor har påvirket årets resultat betydeligt.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

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

## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

---

<u>Note</u>	2012/13 kr.	2011/12 t.kr.
Nettoomsætning	591.431	584
Andre eksterne omkostninger	-138.786	-130
<b>Bruttoresultat</b>	<b>452.645</b>	<b>454</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-235.748	-43
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>216.897</b>	<b>411</b>
1 Øvrige finansielle omkostninger	-315.603	-289
<b>Resultat før skat</b>	<b>-98.706</b>	<b>122</b>
2 Skat af årets resultat	151.105	-31
<b>Årets resultat</b>	<b>52.399</b>	<b>91</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	0	32
Overføres til overført resultat	52.399	59
<b>Disponeret i alt</b>	<b>52.399</b>	<b>91</b>

## Balance 30. juni

---

<u>Note</u>	2013 kr.	2012 t.kr.
<b>Aktiver</b>		
<b>Anlægsaktiver</b>		
Grunde og bygninger	10.211.823	11.122
Materielle anlægsaktiver i alt	10.211.823	11.122
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>10.211.823</b>	<b>11.122</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	32
Andre tilgodehavender	27.060	11
Tilgodehavender i alt	27.060	43
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>27.060</b>	<b>43</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>10.238.883</b>	<b>11.165</b>

## Balance 30. juni

---

	2013	2012
Note	kr.	t.kr.
<b>Passiver</b>		
<b>Egenkapital</b>		
4 Virksomhedskapital	125.000	125
5 Reserve for opskrivninger	1.148.716	1.655
6 Overført resultat	2.252.299	2.200
7 Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	32
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>3.526.015</b>	<b>4.012</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	928.187	1.255
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>928.187</b>	<b>1.255</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	1.662.994	1.727
Gæld til pengeinstitutter	2.990.537	3.070
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4.653.531	4.797
Kortfristet del af langfristet gæld	143.184	130
Gæld til pengeinstitutter	400.914	427
Gæld til tilknyttede virksomheder	233.542	103
9 Selskabsskat	11.750	100
Anden gæld	341.760	341
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.131.150	1.101
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>5.784.681</b>	<b>5.898</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>10.238.883</b>	<b>11.165</b>

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

11 Eventualposter

## Noter

---

	2012/13 kr.	2011/12 t.kr.
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Renter, tilknyttede virksomheder	2.292	0
Andre renteomkostninger	313.311	289
	<b>315.603</b>	<b>289</b>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	7.000	5
Årets regulering af udskudt skat	-31.534	26
Nedsættelse af udskudt skat fra 25% til 22%	-126.571	0
	<b>-151.105</b>	<b>31</b>
<b>3. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. juli 2012	9.195.220	9.195
<b>Kostpris 30. juni 2013</b>	<b>9.195.220</b>	<b>9.195</b>
Opskrivninger 1. juli 2012	2.206.036	3.077
Korrektion af tidligere opskrivninger	-674.415	-871
<b>Opskrivninger 30. juni 2013</b>	<b>1.531.621</b>	<b>2.206</b>
Af- og nedskrivninger 1. juli 2012	-279.270	-236
Årets af-/nedskrivninger	-235.748	-43
<b>Af- og nedskrivninger 30. juni 2013</b>	<b>-515.018</b>	<b>-279</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2013</b>	<b>10.211.823</b>	<b>11.122</b>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2012	7.634.800	7.885
<b>4. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. juli 2012	125.000	125
	<b>125.000</b>	<b>125</b>

## Noter

---

	30/6 2013 kr.	30/6 2012 t.kr.		
<b>5. Reserve for opskrivninger</b>				
Reserve for opskrivninger 1. juli 2012	1.654.527	2.308		
Regulering af tidligere års opskrivninger	-505.811	-653		
	<u>1.148.716</u>	<u>1.655</u>		
<b>6. Overført resultat</b>				
Overført resultat 1. juli 2012	2.199.900	2.140		
Årets overførte overskud eller underskud	52.399	60		
	<u>2.252.299</u>	<u>2.200</u>		
<b>7. Foreslået udbytte for regnskabsåret</b>				
Udbytte 1. juli 2012	31.550	60		
Udloddet udbytte	-31.550	-60		
Udbytte for regnskabsåret	0	32		
	<u>0</u>	<u>32</u>		
<b>8. Gældsforpligtelser</b>				
	<b>Afdrag første år kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>	<b>Gæld i alt 30/6 2013 kr.</b>	<b>Gæld i alt 30/6 2012 t.kr.</b>
Gæld til realkreditinstitutter	64.038	1.386.194	1.727.032	1.790
Gæld til pengeinstitutter	79.146	0	3.069.683	3.137
	<u>143.184</u>	<u>1.386.194</u>	<u>4.796.715</u>	<u>4.927</u>
<b>9. Selskabsskat</b>				
Skyldig selskabsskat 1. juli 2012			99.150	63
Betalt selskabsskat vedrørende sidste år			-94.400	32
Beregnet selskabsskat for indeværende år			7.000	5
			<u>11.750</u>	<u>100</u>

### 10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.727 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2013 udgør 3.762 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 3.500 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2013 udgør 11.079 t.kr.

### 11. Eventualposter

Af ovennævnte ejerpantebreve ligger 800 t.kr. desuden til sikkerhed for koncernforbundne selskabers bankgæld. Den samlede bankgæld i selskabernes udgør i alt 3.296 t.kr. Forpligtelsen er ikke aktuel.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Årsrapporten for E.O. Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsregnskabet aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## **Resultatopgørelsen**

### **Nettoomsætning**

Selskabets nettoomsætning består af huslejeindtægter. Indtægterne består af de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommens drift samt administrationsomkostninger.

### **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og renteomkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, der 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 på egenkapitalen.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte 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**

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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

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

Bygninger	50 år
-----------	-------

Aktiver med en kostpris på under 12 t.kr. pr. enhed indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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.

#### **Nedskrivning på anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **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.

### **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.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter E.O. Ejendomme ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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 i de respektive lande, der med balance-dagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes til nominel restgæld.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.