

E.O. Ejendomme ApS

CVR-nr. 10 12 78 66

Årsrapport 2013/14
(12. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den *11/10* 2014.



Dirigent Erik Otto

Registreret revisionsanpartselskab
Revision · Rådgivning

t: 44 48 26 79
@: info@schyberglykke.dk
w: www.schyberglykke.dk
a: Bymidten 80, 3500 Værløse
cvr: 32 46 93 45

Indholdsfortegnelse

Påtegninger	Side
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet	2-3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6-8
Resultatopgørelse	9
Balance	10-11
Noter	12

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2013/14 for E.O. Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabsloven.


Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse om de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Asnæs, den 17. september 2014

Direktion:



Erik Otto

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Til kapitalejerne i E.O. Ejendomme ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for E.O. Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2013 - 30. juni 2014. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisorers etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Forbehold

Grundlag for konklusion med forbehold

Grunde og bygninger er indregnet i regnskabet med en værdi på t.kr. 10.079. Under hensyntagen til ejendommenes beliggenhed og afkastanalyse er de efter vores opfattelse vurderet for højt. Under hensyn til det burde grunde og bygninger nedskrives med t.kr. 1.329. Årets resultat vil således blive reduceret med t.kr. 524, og egenkapitalen med t.kr. 1.036.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Konklusion med forbehold

Baseret på det udførte arbejde er det bortset fra indvirkningerne af det forhold, der er beskrevet i "Grundlag for konklusion med forbehold", vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2013 - 30. juni 2014 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.

Værløse, den 17. september 2014

Schyberg · Lykke

Registreret revisionsanpartsselskab



Henrik Lykke

Registreret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	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
Direktion	Erik Otto
Revision	Schyberg · Lykke Registreret revisionsanpartsselskab Bymidten 80 3500 Værløse
Bankforbindelse	Danske Bank

Hovedaktiviteter

E.O. Ejendomme ApS's hovedaktivitet er at erhverve, eje, udleje og administrere fast ejendom, samt anden beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat er som forventet.

Ledelsens forventninger til næste regnskabsår er et positivt resultat.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Årsrapporten for E.O. Ejendomme ApS for 2013/14 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

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, 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

Bruttofortjeneste indeholder huslejeindtægter fratrukket driftsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Huslejeindtægterne indregnes i resultatopgørelsen så de dækker regnskabsperioden.

Andre ekstern omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret, og omfatter omkostninger til ejendomsdrift og administration.

Finansielle poster

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

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger, og med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der afskrives ikke på grunde

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

	Brugstid	Scrapværdi
Grunde og bygninger	50 år	Ja

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

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi med fradrag for nedskrivning til imødegåelse af forventet tab.

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.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen baseret for den for indeværende år anvendte skattesats, 25 %. Udskudt skat afsættes med 22%.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Udskudte skatteaktiver måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres.

Gældsforpligtelser

Gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender og gældsforpligtelser i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Resultatopgørelse

for perioden 1. juli 2013 - 30. juni 2014

Note	2013/14 kr.	2012/13 t.kr.
BRUTTOFORTJENESTE	458.111	452
2 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-133.003	-236
DRIFTSRESULTAT	325.108	216
Finansielle omkostninger	-422.708	-316
RESULTAT FØR SKAT	-97.600	-100
1 Skat af årets resultat	19.890	151
ÅRETS RESULTAT	-77.710	51
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING:		
Udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført resultat	-77.710	51
DISPONERET I ALT	-77.710	51

		AKTIVER	
Note		2014 kr.	2013 t.kr.
	Grunde og bygninger	10.078.821	10.212
2	Materielle anlægsaktiver	10.078.821	10.212
	ANLÆGSAKTIVER	10.078.821	10.212
	Andre tilgodehavender	19.114	27
	Tilgodehavender	19.114	27
	Likvide beholdninger	0	0
	OMSÆTNINGSAKTIVER	19.114	27
	AKTIVER	10.097.935	10.239

	PASSIVER	2014	2013
Note		kr.	t.kr.
	Selskabskapital	125.000	125
	Reserve for opskrivninger	1.148.716	1.149
	Overført resultat	2.174.589	2.252
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	0
3	EGENKAPITAL	3.448.305	3.526
	Hensættelse til udskudt skat	895.072	928
	HENSÆTTELSER I ALT	895.072	928
	Gæld til realkreditinstitutter	1.724.275	1.663
	Gæld til kreditinstitutter	2.891.375	2.991
4	LANGFRISTET GÆLD I ALT	4.615.650	4.654
4	Afdrag gæld til kreditinstitutter	157.812	143
	Kreditinstitutter i øvrigt	371.289	401
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	4.560	0
	Selskabsskat	24.975	12
	Gæld til tilknyttede virksomheder	264.558	233
	Anden gæld	315.714	342
	Kortfristede gældsforpligtelser	1.138.908	1.131
	GÆLDSFORPLIGTELSE	4.030.283	4.122
	PASSIVER	10.097.935	10.239
5	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
6	Eventualforpligtelser m.v.		

Noter

	2013/14	2012/13
	kr.	t.kr.
1 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	13.225	7
Regulering af udskudt skat	-33.115	-158
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	0
	<u>-19.890</u>	<u>-151</u>

2014
kr.

2 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger
Kostpris 1. juli 2013	9.195.220
Tilgang	0
Afgang	0
Kostpris 30. juni 2014	9.195.220
Opskrivninger 1. juli 2013	1.531.621
Årets regulering	0
Opskrivninger 30. juni 2014	1.531.621
Afskrivninger 1. juli 2013	515.018
Årets afskrivninger	133.003
Tilbageførte afskrivninger på årets afgang	0
Afskrivninger 30. juni 2014	648.021
Regnskabsmæssig værdi pr. 30. juni 2014	10.078.820

2014
kr.

3 Egenkapital

	1/7 2013	Udloddet Udbytte	Forslag til årets resultat- fordeling	30/6 2014
Selskabskapital	125.000	0	0	125.000
Reserve for opskrivninger	1.148.716	0	0	1.148.716
Overført resultat	2.252.299	0	-77.710	2.174.589
Henlagt til udbytte	0	0	0	0
	3.526.015	0	-77.710	3.448.305

4 Langfristede gældsforpligtelser

	1/7 2013 Gæld i alt	30/6 2014 Gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.727.032	1.782.774	58.499	1.490.690
Kreditinstitutter	3.069.683	2.990.688	99.313	2.444.826
	4.796.715	4.773.462	157.812	3.935.516

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.kr. 1.673 er der tinglyst pant i ejendom bogført til t.kr. 3.762.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstutter t.kr. 3.362 er der tinglyst ejerpantebreve for t.kr. 4.000, ejendommene har en bogført værdi på t.kr. 10.991. Ejerpantebrevene ligger ligeledes til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter i koncernforbundne selskaber med en samlet gæld på t.kr. 5.197.

6 Eventualforpligtelser m.v.

Sambeskatning

Selskabet indgår i national sambeskatning og hæfter solidarisk for skat i sambeskatningen. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for E.O. Holding ApS, der er administrationselskab.

Selskabet hæfter endvidere solidarisk for kideskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat.