



E.O. Ejendomme ApS

Industrivangen 6, 4550 Asnæs

CVR-nr. 10 12 78 66

Årsrapport

1. juli 2015 - 30. juni 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 12. oktober 2016

Erik Otto
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Asnæs, den 12. oktober 2016

Direktion

Erik Otto

Den uafhængige revisors erklæringer

Til anpartshaverne i E.O. Ejendomme ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for E.O. Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016. 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 revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisorerers 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.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 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 udvidede gennemgang af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Holbæk, den 12. oktober 2016

RIR REVISION

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 78 05 24

Hans H. Hansen
statsautoriseret 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	RIR REVISION Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Modervirksomhed	E. Otto Holding ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten er at erhverve, eje, udleje og administrere fast ejendom samt anden dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat er påvirket af ekstraordinære indtægter og omkostninger i forbindelse med udskiftning af lejer, klargøring af det påtænkte salg af den sidste ejendom samt omkostninger i forbindelse med låneoptagelse og videreudlån af proventet.

Den forventede udvikling

Ledelsens forventninger til næste regnskabsår er et positivt resultat.

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>	2015/16 kr.	2014/15 t.kr.
Bruttofortjeneste	323.433	402
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-48.000	-111
Andre driftsomkostninger	0	-854
Driftsresultat	275.433	-563
Andre finansielle indtægter	156.290	0
1 Øvrige finansielle omkostninger	-251.423	-262
Resultat før skat	180.300	-825
Skat af årets resultat	-39.666	-110
Årets resultat	140.634	-935
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	140.634	0
Disponeret fra overført resultat	0	-935
Disponeret i alt	140.634	-935

Balance 30. juni

Aktiver		2016	2015
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
Anlægsaktiver			
2	Grunde og bygninger	4.000.000	4.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>4.000.000</u>	<u>4.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>4.000.000</u>	<u>4.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	2.365.961	0
	Andre tilgodehavender	26.229	27
	Tilgodehavender i alt	<u>2.392.190</u>	<u>27</u>
	Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>714</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>2.392.190</u>	<u>741</u>
	Aktiver i alt	<u>6.392.190</u>	<u>4.741</u>

Balance 30. juni

<u>Note</u>	2016 kr.	2015 t.kr.
Passiver		
Egenkapital		
3 Virksomhedskapital	125.000	125
4 Reserve for opskrivninger	295.437	614
5 Overført resultat	1.697.596	1.240
Egenkapital i alt	2.118.033	1.979
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	793.338	804
Hensatte forpligtelser i alt	793.338	804
Gældsforpligtelser		
Kreditinstitutter i øvrigt	3.000.000	989
Deposita	50.000	186
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3.050.000	1.175
Gæld til pengeinstitutter	0	345
Gæld til tilknyttede virksomheder	325.734	297
Selskabsskat	50.226	23
Anden gæld	54.859	118
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	430.819	783
Gældsforpligtelser i alt	3.480.819	1.958
Passiver i alt	6.392.190	4.741

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

	2015/16 kr.	2014/15 t.kr.
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	5.696	15
Andre finansielle omkostninger	245.727	247
	251.423	262
	30/6 2016 kr.	30/6 2015 t.kr.
2. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. juli 2015	3.573.234	9.195
Tilgang i årets løb	48.000	0
Afgang i årets løb	0	-5.622
Kostpris 30. juni 2016	3.621.234	3.573
Opskrivninger 1. juli 2015	817.629	1.532
Korrektion af tidligere opskrivninger	0	-714
Opskrivninger 30. juni 2016	817.629	818
Af- og nedskrivninger 1. juli 2015	-390.863	-648
Årets afskrivninger	-48.000	-111
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0	368
Af- og nedskrivninger 30. juni 2016	-438.863	-391
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016	4.000.000	4.000
Den bogførte værdi af opskrivninger fratrukket foretagne afskrivninger udgør	378.766	427
Ejendomsvurdering 1. oktober 2015	4.850.000	4.850
3. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. juli 2015	125.000	125
	125.000	125

Noter

	30/6 2016 kr.	30/6 2015 t.kr.		
4. Reserve for opskrivninger				
Reserve for opskrivninger 1. juli 2015	613.222	1.149		
Opløsning af tidligere års opskrivninger	<u>-317.785</u>	<u>-535</u>		
	<u>295.437</u>	<u>614</u>		
5. Overført resultat				
Overført resultat 1. juli 2015	1.239.177	2.175		
Årets overførte overskud eller underskud	140.634	-935		
Overført opskrivningshenlæggelse	<u>317.785</u>	<u>0</u>		
	<u>1.697.596</u>	<u>1.240</u>		
6. Gældsforpligtelser				
	Afdrag første år kr.	Restgæld efter 5 år kr.	Gæld i alt 30/6 2016 kr.	Gæld i alt 30/6 2015 t.kr.
Kreditinstitutter i øvrigt	0	0	3.000.000	989
Deposita	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>50.000</u>	<u>186</u>
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>3.050.000</u>	<u>1.175</u>
7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 3.300 t.kr. til sikkerhed for gældsbevægelse opført under kreditinstitutter i øvrigt. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

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 og aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets 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 driftsindtægter og driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

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

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Renteomkostninger og øvrige omkostninger på lån til finansiering af fremstilling af immaterielle og materielle anlægsaktiver, og som vedrører fremstillingsperioden, indregnes ikke i kostprisen for anlægsaktivet.

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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver 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.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

Bygninger 50 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år 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 andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

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.

Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.