

EJENDOMSSELSKABET 5 AX A/S

Parkvej 6
2630 Taastrup

CVR-nr. 11 15 66 30

Årsrapport for perioden

1. 7 2016 - 30. 6 2017

Godkendt på den ordinære generalforsamling
den 29. november 2017.

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

| | Side |
|--|-------------|
| Selskabsoplysninger | 2 |
| Ledelsespåtegning | 3 |
| Revisionspåtegning | 4-6 |
| Ledelsesberetning | 7 |
| Resultatopgørelse for 1.7.16 - 30.6.17 | 8 |
| Balance pr. 30.6.17 | 9-10 |
| Noter | 11-13 |
| Anvendt regnskabspraksis | 14 |

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet: Ejendomsselskabet 5 AX A/S
Parkvej 6
2630 Taastrup
CVR-nr. 11 15 66 30

Hjemstedskommune: Høje-Taastrup

Anpartshavere: Jefo Holding ApS

Direktion: Jens Folmer Olsen
Grootsvej 16
2680 Solrød Strand

Bestyrelse: Torben Kock
Maglevænget 18
2920 Charlottenlund

Jens Folmer Olsen
Grootsvej 16
2680 Solrød Strand

Niels Gyde Poulsen
Maglekildevej 18, 2. th
1853 Frederiksberg C

Revision: HOLM Revision
Registreret revisor medlem af FSR - danske revisorer
Taastrup Hovedgade 50
2630 Taastrup

Ejerforhold: Selskabet ejes 100% af
Jefo Holding ApS
Parkvej 6
2630 Taastrup

LEDELSESPÅTEGNING

Selskabets ledelse har i dag behandlet og vedtaget årsrapporten for 2016 / 2017 inkl. ledelsesberetningen.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig. Årsrapporten giver efter vor opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet.

Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Taastrup, den 18. november 2017

Direktion

Jens Folmer Olsen

Bestyrelse

Torben Kock

Jens Folmer Olsen

Niels Gyde Poulsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet 5 AX A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet 5 AX A/S for regnskabsåret 1.7.16 - 30.6.17, omfattende ledelsespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, samt noter. Årsrapporten aflægges efter årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 til 30. juni 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (lesbans Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Dette ansvar omfatter udformning, implementering og opretholdelse af interne kontroller, der er relevante for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, der giver et retvisende billede uden væsentlig fejlinformation, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl, samt valg og anvendelse af en hensigtsmæssig regnskabspraksis og udøvelse af regnskabsmæssige skøn, som er rimelige efter omstændighederne.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation. Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysninger, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentlig inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Taastrup, den 20. november 2017

HOLM Revision
CVR-nr. 31571243

Carsten Holm
Registreret revisor medlem af FSR – danske revisorer

LEDELSESBERETNING

Generelt

Selskabets formål er at drive og/eller investere i handels- og håndværksvirksomhed, bygge- og ejendomsvirksomhed, værdipapirer og valuta, samt dertil knyttet administration.

Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil forrykke vurderingen af årsregnskabet.

Forventet udvikling

Der forventes en positiv udvikling i det kommende år.

Resultatanvendelse

Ledelsen foreslår årets resultat disponeret således:

| | |
|-----------------------|----------------|
| Udbytte | 0 |
| Overført til næste år | <u>896.011</u> |
| | <u>896.011</u> |

RESULTATOPGØRELSE FOR PERIODEN 1.7-2015 - 30.6-2016

| Note | 2016 / 2017 DKK | 2015 / 2016 DKK |
|--|--------------------|--------------------|
| | <u>4.168.399</u> | <u>14.626.222</u> |
| BRUTTOFORTJENESTE | | |
| 1 Personalemkostninger | <u>9.879</u> | <u>10.228</u> |
| RESULTAT FØR AFSKRIVNINGER | <u>4.158.520</u> | <u>14.615.994</u> |
| 2 Afskrivninger | <u>1.685.891</u> | <u>1.841.479</u> |
| RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER | <u>2.472.629</u> | <u>12.774.515</u> |
| Renteindtægter og udbytte | 74.169 | 281.938 |
| Renteudgifter | <u>2.080.142</u> | <u>2.648.537</u> |
| RESULTAT FØR SKAT | 466.656 | 10.407.916 |
| 3 Skat af årets resultat | <u>-429.355</u> | <u>-2.193.309</u> |
| ÅRETS RESULTAT | <u>896.011</u> | <u>12.601.225</u> |
| Resultatdisponering | | |
| som af bestyrelsen foreslås fordelt således: | | |
| Udbytte | 0 | 0 |
| Overførsel til næste år | <u>896.011</u> | <u>12.601.225</u> |
| Fordelt | <u>896.011</u> | <u>12.601.225</u> |

BALANCE PR. 30. juni 2017

| Note | <u>2016 / 2017</u> | <u>2015 / 2016</u> |
|--|--------------------|--------------------|
| AKTIVER | | |
| MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER | | |
| Grunde og bygninger | 87.861.508 | 79.342.100 |
| 2 Driftsmidler og inventar | <u>317.711</u> | <u>388.231</u> |
| MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER I ALT | <u>88.179.219</u> | <u>79.730.331</u> |
| | | |
| Værdipapirer | <u>3.910.862</u> | <u>3.713.538</u> |
| FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER I ALT | <u>3.910.862</u> | <u>3.713.538</u> |
| | | |
| ANLÆGSAKTIVER I ALT | <u>92.090.081</u> | <u>83.443.869</u> |
| | | |
| Varelager | 0 | 18.943 |
| Tilgodehavender: | | |
| Tilgodehavende tilknyttede selskaber | 15.573.571 | 15.592.710 |
| Andre tilgodehavender | 7.125.917 | 6.920.437 |
| Periodeafgrænsningsposter | <u>0</u> | <u>-10.611</u> |
| TILGODEHAVENDER I ALT | <u>22.699.488</u> | <u>22.521.479</u> |
| | | |
| Likvide beholdninger | <u>1.078.015</u> | <u>2.389.118</u> |
| OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT | <u>23.777.503</u> | <u>24.910.597</u> |
| | | |
| AKTIVER I ALT | <u>115.867.584</u> | <u>108.354.466</u> |

BALANCE PR. 30. juni 2017

| Note | 2016 / 2017 DKK | 2015 / 2016 DKK |
|---|--------------------|--------------------|
| PASSIVER | | |
| Indskudskapital | 700.000 | 700.000 |
| Overkurs ved emission | 36.258 | 36.258 |
| Reserve for opskrivninger | 32.457.266 | 23.000.726 |
| 4 Overført resultat | <u>16.944.598</u> | <u>16.048.587</u> |
| | <u>49.438.122</u> | <u>39.085.571</u> |
| EGENKAPITAL I ALT | <u>50.138.122</u> | <u>39.785.571</u> |
| HENSÆTTELSER | | |
| 5 Udskudt skat | <u>7.239.443</u> | <u>4.663.297</u> |
| HENSATTE FORPLIGTELSER | <u>7.239.443</u> | <u>4.663.297</u> |
| LANGFRISTET GÆLD I ALT | | |
| 5 Gæld til kreditinstitutter | <u>53.144.292</u> | <u>60.039.497</u> |
| LANGFRISTET GÆLD I ALT | <u>53.144.292</u> | <u>60.039.497</u> |
| KORTFRISTET GÆLD | | |
| Kortfristet del af langfristet gæld | 2.749.013 | 1.273.155 |
| Gæld til tilknyttede selskaber | 60.875 | 62.456 |
| Selskabsskat | 0 | 0 |
| Anden gæld | 2.535.839 | 2.530.490 |
| Periodeafgrænsningsposter | <u>0</u> | <u>0</u> |
| KORTFRISTET GÆLD I ALT | <u>5.345.727</u> | <u>3.866.101</u> |
| GÆLD I ALT | <u>58.490.019</u> | <u>63.905.598</u> |
| PASSIVER I ALT | <u>115.867.584</u> | <u>108.354.466</u> |
| 6 Nærtstående parter | | |
| 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | |
| 8 Eventualaktiver og -forpligtelser | | |

NOTER

1 MEDARBEJDERFORHOLD

| | 2016 / 2017 | 2015 / 2016 |
|--|--------------|---------------|
| | DKK | DKK |
| Selskabet har i regnskabsåret beskæftiget 1 medarbejder. | | |
| Lønninger (Frie goder) | 9.879 | 10.228 |
| Udgifter til social sikring | 0 | 0 |
| | <u>9.879</u> | <u>10.228</u> |

2 ANLÆGSAKTIVER

| | Grunde og bygninger | Driftsmidler og inventar | I alt |
|---------------------------------------|---------------------|--------------------------|-------------------|
| Anskaffelsessum primo | 68.819.081 | 1.287.625 | 70.106.706 |
| Tilgang | 918.048 | 47.000 | 965.048 |
| Afgang | <u>3.505.535</u> | <u>0</u> | <u>3.505.535</u> |
| Anskaffelsessum ultimo | <u>66.231.594</u> | <u>1.334.625</u> | <u>67.566.219</u> |
| Opskrivning, primo | 20.522.158 | | 20.522.158 |
| Nedskrivning | -616.667 | | |
| Opskrivning | <u>13.078.707</u> | | <u>13.078.707</u> |
| | <u>32.984.198</u> | <u>0</u> | <u>33.600.865</u> |
| Afskrivninger primo | 9.999.139 | 899.394 | 10.898.533 |
| Afskrivninger på udgåede aktiver | 213.226 | 0 | 213.226 |
| Afskrivninger | <u>1.568.371</u> | <u>117.520</u> | <u>1.685.891</u> |
| Afskrivninger ultimo | <u>11.354.284</u> | <u>1.016.914</u> | <u>12.371.198</u> |
| Bogført værdi ultimo | <u>87.861.508</u> | <u>317.711</u> | <u>88.795.886</u> |
| Offentlig ejendomsværdi 30. juni 2017 | <u>64.119.700</u> | | |

Afskrivninger

| | | |
|---------------------------------|--|------------------|
| Bygninger | | 1.568.371 |
| Driftsmidler | | 117.520 |
| Avance ved salg af driftsmidler | | <u>0</u> |
| | | <u>1.685.891</u> |

NOTER

3 SKAT AF ÅRETS RESULTAT

| | |
|-----------------------|-----------------|
| Skatter tidligere år | 0 |
| Skat af resultat | 0 |
| Eventualskat, ændring | <u>-429.355</u> |
| | <u>-429.355</u> |

4 OVERFØRT RESULTAT

| | |
|----------------------------|-------------------|
| Saldo primo | 16.048.587 |
| Overført af årets resultat | 896.011 |
| Udbetalt udbytte | <u>0</u> |
| Saldo ultimo | <u>16.944.598</u> |

5 FORPLIGTELSER

Hensatte forpligtelser

Hensættelse til udskudt skat specificeres således:

| | |
|---|----------|
| Grunde og bygninger | 0 |
| Andre driftsanlæg, driftsmateriel og inventar | <u>0</u> |
| | <u>0</u> |

Gæld til kreditinstitutter

| | |
|--------------------------------------|-------------------|
| Afdrag der forfalder senere end 5 år | 40.780.323 |
| Bankgæld | 6.602.236 |
| Afdrag der forfalder om 1 til 4 år | <u>5.761.733</u> |
| | 53.144.292 |
| Afdrag der forfalder inden for 1 år | <u>2.749.013</u> |
| | <u>55.893.305</u> |

6 NÆRTSTÅENDE PARTER

Bestemmende indflydelse:

| | |
|------------------|------------------------|
| Jefo Holding ApS | Hoved- anpartshaver |
|------------------|------------------------|

7 PANTSÆTNINGER OG SIKKERHEDSSTILLELSER

Der er udover prioritetsgæld tinglyst ejer/skadesløsbreve i ejendommene for kr. 59.175.000 til sikkerhed for mellemværede med pengeinstitutter.

Værdipapirer til en værdi af kr. 1.643.916 ligger ligeledes til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut.

NOTER

8 EVENTUALAKTIVER OG -FORPLIGTELSER

Selskabet er sambeskattet med moderselskab og hæfter således solidarisk for disses skatter.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Generelt

Regnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

RESULTATOPGØRELSE:

Omsætningen er ikke vist i den eksterne årsrapport på grund af selskabets særlige konkurrencemæssige situation.

Indtægtskriterium

Indtægtskriterium er forfaldne huslejeindtægter.

Skat, herunder udskudt skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel og udskudt skat.

Aktuel Kurstab, værdipapirer

indtægter og omkostninger. Betalt a'contoskat modregnes i skyldig skat ved årets udgang.

Udskudt skat er beregnet med den aktuelle skatesats af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige saldi.

BALANCEN

Grunde og bygninger

Grunde og bygninger værdiansættes til dagsværdi med tillæg af årets tilgang. Heri fragår afskrivninger, der foretages linært over ejendommens anslåede brugstid på 50 år. I afskrivningsgrundlaget indgår ovennævnte afskrivninger.