

EJENDOMSSELSKABET 5 AX A/S

Parkvej 6
2630 Taastrup

CVR-nr. 11 15 66 30

Årsrapport for perioden

1. 7 2017 - 30. 6 2018

Godkendt på den ordinære generalforsamling
den 29. november 2018.

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Revisionspåtegning	4-6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 1.7.17 - 30.6.18	8
Balance pr. 30.6.18	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 Koch
Hammershøis Kaj 10
1402 København K.

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 2017 / 2018 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 2018

Direktion

Jens Folmer Olsen

Bestyrelse

Torben Koch

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 1.7.17 - 30.6.18, 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 til 30. juni 2018 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 2018

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>1.682.502</u>
	<u>1.682.502</u>

RESULTATOPGØRELSE FOR PERIODEN 1.7-2017 - 30.6-2018

Note	2017 / 2018 DKK	2016 / 2017 DKK	
	<u>5.233.779</u>	<u>4.168.399</u>	
	BRUTTOFORTJENESTE		
1	Personaleomkostninger	9.890	9.879
	<u>5.223.889</u>	<u>4.158.520</u>	
	RESULTAT FØR AFSKRIVNINGER		
2	Afskrivninger	1.993.772	1.685.891
	<u>3.230.117</u>	<u>2.472.629</u>	
	RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER		
	Renteindtægter og udbytte	91.254	74.169
	Renteudgifter	<u>2.055.102</u>	<u>2.080.142</u>
	<u>1.266.269</u>	<u>466.656</u>	
	RESULTAT FØR SKAT		
3	Skat af årets resultat	<u>-416.233</u>	<u>-429.355</u>
	<u>1.682.502</u>	<u>896.011</u>	
	ÅRETS RESULTAT		
	Resultatdisponering		
	som af bestyrelsen foreslås fordelt således:		
	Udbytte	0	0
	Overførsel til næste år	<u>1.682.502</u>	<u>896.011</u>
	Fordelt	<u>1.682.502</u>	<u>896.011</u>

BALANCE PR. 30. juni 2018

Note	<u>2017 / 2018</u>	<u>2016 / 2017</u>
AKTIVER		
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER		
Grunde og bygninger	85.077.833	87.861.508
2 Driftsmidler og inventar	<u>444.247</u>	<u>317.711</u>
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER I ALT	<u>85.522.080</u>	<u>88.179.219</u>
Værdipapirer	<u>3.624.210</u>	<u>3.910.862</u>
FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER I ALT	<u>3.624.210</u>	<u>3.910.862</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT	<u>89.146.290</u>	<u>92.090.081</u>
Varelager	0	0
Tilgodehavender:		
Tilgodehavende tilknyttede selskaber	15.819.060	15.573.571
Andre tilgodehavender	7.517.835	7.125.917
Periodeafgrænsningsposter	<u>0</u>	<u>0</u>
TILGODEHAVENDER I ALT	<u>23.336.895</u>	<u>22.699.488</u>
Likvide beholdninger	<u>1.691.700</u>	<u>1.078.015</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	<u>25.028.595</u>	<u>23.777.503</u>
AKTIVER I ALT	<u>114.174.885</u>	<u>115.867.584</u>

BALANCE PR. 30. juni 2018

Note	2017 / 2018 DKK	2016 / 2017 DKK
PASSIVER		
Indskudskapital	700.000	700.000
Overkurs ved emission	36.258	36.258
Reserve for opskrivninger	32.457.266	32.457.266
4 Overført resultat	<u>18.627.099</u>	<u>16.944.598</u>
	<u>51.120.623</u>	<u>49.438.122</u>
EGENKAPITAL I ALT	<u>51.820.623</u>	<u>50.138.122</u>
HENSÆTTELSER		
5 Udskudt skat	<u>6.823.210</u>	<u>7.239.443</u>
HENSATTE FORPLIGTELSER	<u>6.823.210</u>	<u>7.239.443</u>
LANGFRISTET GÆLD I ALT		
5 Gæld til kreditinstitutter	<u>50.387.133</u>	<u>53.144.292</u>
LANGFRISTET GÆLD I ALT	<u>50.387.133</u>	<u>53.144.292</u>
KORTFRISTET GÆLD		
Kortfristet del af langfristet gæld	2.315.427	2.749.013
Gæld til tilknyttede selskaber	60.875	60.875
Selskabsskat	0	0
Anden gæld	2.767.617	2.535.839
Periodeafgrænsningsposter	<u>0</u>	<u>0</u>
KORTFRISTET GÆLD I ALT	<u>5.143.919</u>	<u>5.345.727</u>
GÆLD I ALT	<u>55.531.052</u>	<u>58.490.019</u>
PASSIVER I ALT	<u>114.174.885</u>	<u>115.867.584</u>
6 Nærtstående parter		
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8 Eventualaktiver og -forpligtelser		

NOTER

1 MEDARBEJDERFORHOLD

	2017 / 2018	2016 / 2017
	DKK	DKK
Selskabet har i regnskabsåret beskæftiget 1 medarbejder.		
Lønninger (Frie goder)	9.890	10.228
Udgifter til social sikring	0	0
	<u>9.890</u>	<u>10.228</u>

2 ANLÆGSAKTIVER

	Grunde og bygninger	Driftsmidler og inventar	I alt
Anskaffelsessum primo	68.231.594	1.334.625	69.566.219
Tilgang	0	286.633	286.633
Afgang	<u>2.800.000</u>	<u>0</u>	<u>2.800.000</u>
Anskaffelsessum ultimo	<u>65.431.594</u>	<u>1.621.258</u>	<u>67.052.852</u>
Opskrivning, primo	32.984.198		32.984.198
Nedskrivning	0		
Opskrivning	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>32.984.198</u>	<u>0</u>	<u>32.984.198</u>
Afskrivninger primo	11.354.284	1.016.914	12.371.198
Afskrivninger på udgåede aktiver	0	0	0
Afskrivninger	<u>1.983.675</u>	<u>160.097</u>	<u>2.143.772</u>
Afskrivninger ultimo	<u>13.337.959</u>	<u>1.177.011</u>	<u>14.514.970</u>
Bogført værdi ultimo	<u>85.077.833</u>	<u>444.247</u>	<u>85.522.080</u>
Offentlig ejendomsværdi 30. juni 2018	<u>56.000.000</u>		

Afskrivninger

Bygninger		1.983.675
Driftsmidler		160.097
Avance ved salg af driftsmidler		<u>-150.000</u>
		<u>1.993.772</u>

NOTER

3 SKAT AF ÅRETS RESULTAT

Skatter tidligere år	0
Skat af resultat	0
Eventualskat, ændring	-416.233
	<u>-416.233</u>

4 OVERFØRT RESULTAT

Saldo primo	16.944.597
Overført af årets resultat	1.682.502
Udbetalt udbytte	0
Saldo ultimo	<u>18.627.099</u>

5 FORPLIGTELSE

Hensatte forpligtelser

Hensættelse til udskudt skat specificeres således:

Grunde og bygninger	6.807.861
Andre driftsanlæg, driftsmateriel og inventar	15.349
	<u>6.823.210</u>

Gæld til kreditinstitutter

Afdrag der forfalder senere end 5 år	38.735.788
Bankgæld	1.697.288
Afdrag der forfalder om 1 til 4 år	9.954.057
	<u>50.387.133</u>
Afdrag der forfalder inden for 1 år	2.315.427
	<u>52.702.560</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.