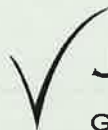


Henrik Ladewig (Adm. direktør, CMA, HD(r))  
Allan Seiersen (Statsaut. revisor)  
Ulrik Dahl (Reg. revisor)  
Kasper Kjærsgaard (Reg. revisor)  
John Lauritsen (Statsaut. revisor)  
Ronni Jeppesen (Revisor, CMA, HD(r))

 **JS REVISION**  
GODKENDT REVISIONSAKTIESELSKAB  
(CVR-nr. 37999687)

## Erhvervsstyrelsen

### Ejendomsselskabet af 5/1 2005 ApS

Linde Allé 53, 2720 Vanløse

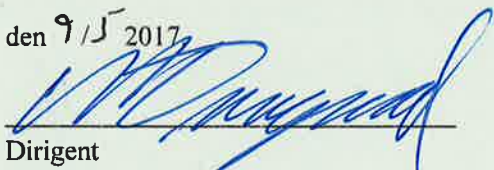
CVR-nr. 28 32 16 94

#### Årsrapport for 2016

(12. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,

den 9/5 2017

  
\_\_\_\_\_  
Dirigent

Mikkel Jens Damgaard

Hjemstedskommune: København

## Ledelsens årsberetning

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktivitet består i at købe og udleje ejendomme.

### **Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold**

Som følge af ændringer i årsregnskabsloven, er der sket ændringer i virksomhedens opstilling af årsregnskabet. Ændringen sker, da årsregnskabsloven kræver dette.

Ændringen i anvendt regnskabspraksis er indregnet i egenkapitalen primo (ingen nettoeffekt), og sammenligningstallene er tilpasset.

Der er ikke sket væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold i 2016.

Den forløbne regnskabsperiode har givet et tilfredsstillende resultat, og der henvises til årsrapporten.

## Ledelsespåtegning

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapporten for 2016 for Ejendomsselskabet af 5/1 2005 ApS. Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Vanløse, den 1. maj 2017

### **Direktion**

  
Mads-Frederik Juul Damgaard

### **Bestyrelse**

  
Mads-Frederik Juul Damgaard

  
Mikkel Jens Damgaard

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### **Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet af 5/1 2005 ApS**

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 5/1 2005 ApS for regnskabsåret 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016 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 (IESBA's 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 vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### **Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes.

Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet. 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 en 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 noteoplysningerne, 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 væsentligt 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 indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Rødovre, den 1. maj 2017

#### **JS Revision**

Godkendt Revisionsaktieselskab

Egegårsvej 39B, 2610 Rødovre

CVR-nr. 37 99 96 87



Kasper Kjærsgaard  
registreret revisor

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsgrundlag

Årsrapporten er aflagt efter årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsrapporten aflægges i DKK.

Den anvendte regnskabspraksis, der er uændret i forhold til sidste år, er følgende:

### Resultatopgørelsen

#### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjenesten består af nettoomsætning, modregnet direkte produktionsomkostninger og andre eksterne udgifter.

#### **Indtægtskriterium**

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

#### **Andre eksterne udgifter**

Andre eksterne udgifter omfatter salgsomkostninger, lokaleomkostninger og administrationsomkostninger.

#### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv eventuelle feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

#### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter på gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

#### **Selskabsskat og udskudt skat**

Selskabsskatten er afsat med 22%. Selskabet indgår i sambeskatning med moderselskabet.

Udskudt skat er beregnet med 22 % af forskellen mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier.

Udskudte skatteaktiver indregnes alene med den værdi, de forventes at kunne realiseres til.

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver er målt til anskaffelsessværdi med fradrag af foretagne afskrivninger.

Driftsmidler og inventar afskrives lineært over 3-5 år, til en scrapværdi på kr. 0.

Ejendomme afskrives lineært over 25 år til en scrapværdi på 50%.

Inventaranskaffelser under kr. 12.900 pr. stk. udgiftsføres i anskaffelsesåret.

### **Finansielle anlægsaktiver**

Kapitalandele i datterselskaber er målt til kostpris.

### **Tilgodehavender**

Debitorer og tilgodehavender er målt individuelt og nødvendige hensættelser til tab er foretaget.

### **Gældsforpligtelser**

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

## Resultatopgørelse for 2016

Note		2016	2015
		kr.	kr.
	<b>Indtægter</b>		
	Bruttofortjeneste	3.907.805	3.385.909
	<b>Udgifter</b>		
1	Personaleudgifter	0	0
	<b>Resultat før afskrivninger</b>	<u>3.907.805</u>	<u>3.385.909</u>
4	Afskrivninger	-1.398.244	-1.394.368
	<b>Resultat før finansiering</b>	<u>2.509.561</u>	<u>1.991.541</u>
	Renteindtægter	37.000	0
	Renteindtægter, koncern	129.000	129.000
	Renteudgifter	-1.004.282	-756.136
	Renteudgifter, koncern	-10.102	0
	<b>Resultat før skat</b>	<u>1.661.177</u>	<u>1.364.405</u>
2	Beregnet selskabsskat	-365.460	-337.786
	<b>Årets resultat</b>	<u><u>1.295.717</u></u>	<u><u>1.026.619</u></u>
	<b>Resultatdisponering</b>		
	Overført til næste år	95.717	26.619
	Udbytte	<u>1.200.000</u>	<u>1.000.000</u>
		<u><u>1.295.717</u></u>	<u><u>1.026.619</u></u>



**Balance pr. 31/12 2016**

Note	31/12 2016	31/12 2015
	kr.	kr.
<b>AKTIVER</b>		
Ejendomme	<u>25.069.435</u>	<u>26.370.771</u>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<u>25.069.435</u>	<u>26.370.771</u>
Kapitalandele i datterselskaber	<u>80.000</u>	<u>80.000</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<u>80.000</u>	<u>80.000</u>
<b>3 Anlægsaktiver i alt</b>	<u>25.149.435</u>	<u>26.450.771</u>
Tilgode hos tilknyttede virksomheder	5.393.134	5.178.964
Debitorer	6.252	0
Andre tilgodehavender	2.653.500	5.616.500
<b>2 Udskudt skatteaktiv</b>	<u>777.091</u>	<u>652.422</u>
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<u>8.829.977</u>	<u>11.447.886</u>
<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<u>48.489</u>	<u>0</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>8.878.466</u>	<u>11.447.886</u>
<b>Aktiver i alt</b>	<u>34.027.901</u>	<u>37.898.657</u>

**Balance pr. 31/12 2016**

Note		31/12 2016	31/12 2015
	<b>PASSIVER</b>	kr.	kr.
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overført til næste år	4.300.626	4.204.909
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	0	0
	Afsat udbytte	1.200.000	1.000.000
5	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>5.625.626</u>	<u>5.329.909</u>
	Udskudt skat	0	0
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<u>0</u>	<u>0</u>
	Prioritetsgæld	13.474.342	3.538.337
	Bankgæld	0	8.500.232
6	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<u>13.474.342</u>	<u>12.038.569</u>
6	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.400.000	400.000
	Kreditorer	13.250	332.752
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.172.506	298.418
	Skyldigt sambeskatningsbidrag	490.129	547.211
	Anden gæld	<u>11.852.048</u>	<u>18.951.798</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<u>14.927.933</u>	<u>20.530.179</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>28.402.275</u>	<u>32.568.748</u>
	<b>Passiver i alt</b>	<u>34.027.901</u>	<u>37.898.657</u>
7	<b>Pantsætninger og garantforpligtelser m.v.</b>		

## Noter

	2016	2015
	kr.	kr.
<b>1 Personaleudgifter</b>		
Gager og lønninger	0	500.000
Pensioner	0	0
Andre omkostninger til social sikring	0	0
Andre personaleudgifter	0	0
	<u>0</u>	<u>500.000</u>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>2 Beregnede skatter</b>		
Selskabsskat	490.129	547.211
Regulering af udskudt skatteaktiv	-124.669	-209.425
	<u>365.460</u>	<u>337.786</u>
Det samlede udskudte skatteaktiv andrager	<u>777.091</u>	<u>652.422</u>
<b>3 Anlægsaktiver</b>		Kapitalan-
		dele i datter-
	<u>Ejendomme</u>	<u>selskaber</u>
Anskaffelsessum pr. 1/1 2016	34.859.201	80.000
Tilgang	96.908	0
Afgang	0	0
<b>Anskaffelsessum pr. 31/12 2016</b>	<u>34.956.109</u>	<u>80.000</u>
Afskrivninger pr. 1/1 2016	8.488.430	0
Afskrivninger i året	1.398.244	0
Afskrivninger vedrørende årets afgang	0	0
<b>Afskrivninger pr. 31/12 2016</b>	<u>9.886.674</u>	<u>0</u>
Op- og nedskrivninger pr. 1/1 2016	0	0
Nedskrivninger i året	0	0
Opskrivninger i året	0	0
<b>Nedskrivninger pr. 31/12 2016</b>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Bogført værdi pr. 31/12 2016</b>	<u>25.069.435</u>	<u>80.000</u>

Den offentlige ejendomsværdi udgør kr. 27.300.000 pr. 31. december 2016.

Selskabsnavn	Hjemsted	Ejerandel	Nom.	Kostpris
Ejendomsselskabet - Chokoladefabrikken ApS	København	100%	80.000	80.000
			80.000	80.000
			2016	2015
			kr.	kr.
<b>4 Afskrivninger</b>				
Ejendomme			1.398.244	1.394.368
Resultat, salg af ejendomme			0	0
			1.398.244	1.394.368
<b>5 Egenkapital</b>				
	Selskabs-	Overført		
	kapital	resultat	Udbytte	I alt
Egenkapital pr. 1/1 2016	125.000	4.204.909	1.000.000	5.329.909
Udbetalt udbytte	0	0	-1.000.000	-1.000.000
Årets resultat	0	95.717	1.200.000	1.295.717
Egenkapital pr. 31/12 2016	125.000	4.300.626	1.200.000	5.625.626

#### 6 Langfristede gældsforpligtelser

De samlede langfristede gældsforpligtelser udgør kr. 14.874.342, hvoraf kr. 1.400.000 forfalder til betaling inden 12 måneder. Af de samlede langfristede gældsforpligtelser forfalder ca. kr. 7.800.000 til betaling efter 5 år.

#### 7 Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v.

Selskabet indgår i sambeskatning og hæfter i den forbindelse for koncernens selskabsskatter og koncernforbundne selskabers kildeskatter.

Selskabets ejendomme er stillet til sikkerhed for prioritetsgæld.

Selskabet har herudover ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre forpligtelser, udover dem, der fremgår af årsrapporten.