

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



Ejendomsselskabet af 5/1 2005 ApS

Linde Allé 53, 2720 Vanløse

CVR-nr. 28 32 16 94

Årsrapport for 2017

(13. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,

den 4/5 2018.



Dirigent

Mikkel Jens Damgaard

Ledelsens årsberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet består i at købe og udleje ejendomme.

Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Der er ikke sket væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold i 2017.

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

Ledelsespåtegning

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapporten for 2017 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.

Selskabet er med henvisning til Årsregnskabslovens §135 ikke omfattet af reglerne omkring revisionspligt. Selskabet vil på den ordinære generalforsamling træffe beslutning omkring fravalget af revisionspligten.

Vanløse, den 20. april 2018

Dirktion

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 2017, 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 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 (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 20. april 2018

JS Revision

Godkendt Revisionsaktieselskab

Egegårsvej 39B, 2610 Rødovre

CVR-nr. 37 99 96 87



Kasper Kjærsgaard

registreret revisor

mne34537

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 i hovedtræk 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 anskaffelsværdi 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 25%.

Der afskrives ikke på grunde.

Der er ændret på de regnskabsmæssige skøn vedrørende fastlæggelsen af scrapværdien, der nu udgør 25%, mod tidligere 50%, idet der samtidig ikke afskrives på grunde.

Inventaranskaffelser under kr. 13.200 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 2017

Note		2017	2016
		kr.	kr.
	Indtægter		
	Bruttofortjeneste	4.494.675	3.907.805
	Udgifter		
1	Personaleudgifter	<u>0</u>	<u>0</u>
	Resultat før afskrivninger	4.494.675	3.907.805
4	Afskrivninger	<u>-839.623</u>	<u>-1.398.244</u>
	Resultat før finansiering	3.655.052	2.509.561
	Renteindtægter	98.500	37.000
	Renteindtægter, koncern	160.155	129.000
	Renteudgifter	-238.747	-1.004.282
	Renteudgifter, koncern	<u>-316.699</u>	<u>-10.102</u>
	Resultat før skat	3.358.261	1.661.177
2	Beregnet selskabsskat	<u>-738.817</u>	<u>-365.460</u>
	Årets resultat	<u>2.619.444</u>	<u>1.295.717</u>
	Resultatdisponering		
	Overført til næste år	619.444	95.717
	Udbytte	<u>2.000.000</u>	<u>1.200.000</u>
		<u>2.619.444</u>	<u>1.295.717</u>

Balance pr. 31/12 2017

Note		31/12 2017	31/12 2016
	AKTIVER	kr.	kr.
	Ejendomme	24.234.534	25.069.435
	Driftsmateriel	80.278	0
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>24.314.812</u>	<u>25.069.435</u>
	Kapitalandele i datterselskaber	80.000	80.000
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>80.000</u>	<u>80.000</u>
3	Anlægsaktiver i alt	<u>24.394.812</u>	<u>25.149.435</u>
	Tilgode hos tilknyttede virksomheder	4.927.118	5.393.134
	Debitorer	6.252	6.252
	Andre tilgodehavender	1.587.000	2.653.500
2	Udskudt skatteaktiv	589.980	777.091
	Tilgodehavender i alt	<u>7.110.350</u>	<u>8.829.977</u>
	Likvide beholdninger i alt	<u>36.445</u>	<u>48.489</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>7.146.795</u>	<u>8.878.466</u>
	Aktiver i alt	<u>31.541.607</u>	<u>34.027.901</u>

Balance pr. 31/12 2017

Note		31/12 2017	31/12 2016
	PASSIVER	kr.	kr.
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overført til næste år	4.920.070	4.300.626
	Afsat udbytte	2.000.000	1.200.000
5	Egenkapital i alt	<u>7.045.070</u>	<u>5.625.626</u>
	Udskudt skat	<u>0</u>	<u>0</u>
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>0</u>	<u>0</u>
	Prioritetsgæld	<u>12.069.742</u>	<u>13.474.342</u>
6	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>12.069.742</u>	<u>13.474.342</u>
6	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.400.000	1.400.000
	Kreditorer	50.997	13.250
	Gæld til tilknyttede virksomheder	2.193.021	1.172.506
	Skyldigt sambeskatningsbidrag	551.706	490.129
	Anden gæld	<u>8.231.071</u>	<u>11.852.048</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>12.426.795</u>	<u>14.927.933</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>24.496.537</u>	<u>28.402.275</u>
	Passiver i alt	<u>31.541.607</u>	<u>34.027.901</u>
7	Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v.		

Noter

		2017	2016
		kr.	kr.
1	Personaleudgifter		
	Antal personer beskæftiget i gennemsnit	<u>0</u>	<u>0</u>
2	Beregnete skatter		
	Selskabsskat	551.706	490.129
	Regulering af udskudt skatteaktiv	<u>187.111</u>	<u>-124.669</u>
		<u>738.817</u>	<u>365.460</u>
	Det samlede udskudte skatteaktiv andrager	<u>589.980</u>	<u>777.091</u>
3	Anlægsaktiver		Kapitalan-
			dele i datter-
		<u>Driftsmidler</u>	<u>Ejendomme</u>
			<u>selskaber</u>
	Anskaffelsessum pr. 1/1 2017	0	34.956.109
	Tilgang	85.000	0
	Afgang	<u>0</u>	<u>0</u>
	Anskaffelsessum pr. 31/12 2017	<u>85.000</u>	<u>34.956.109</u>
	Afskrivninger pr. 1/1 2017	0	9.886.674
	Afskrivninger i året	4.722	834.901
	Afskrivninger vedrørende årets afgang	<u>0</u>	<u>0</u>
	Afskrivninger pr. 31/12 2017	<u>4.722</u>	<u>10.721.575</u>
	Op- og nedskrivninger pr. 1/1 2017	0	0
	Opskrivninger i året	<u>0</u>	<u>0</u>
	Opskrivninger pr. 31/12 2017	<u>0</u>	<u>0</u>
	Bogført værdi pr. 31/12 2017	<u>80.278</u>	<u>24.234.534</u>

Den offentlige ejendomsværdi udgør kr. 27.300.000 pr. 31. december 2017.

<u>Selskabsnavn</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Ejerandel</u>	<u>Nom.</u>	<u>Kostpris</u>
Ejendomsselskabet -				
Chokoladefabrikken ApS	København	100%	<u>80.000</u>	<u>80.000</u>
			<u>80.000</u>	<u>80.000</u>

	2017	2016
	kr.	kr.
4 Afskrivninger		
Ejendomme	834.901	1.398.244
Driftsmidler	4.722	0
	<u>839.623</u>	<u>1.398.244</u>

	Selskabs-	Overført	Udbytte	I alt
	kapital	resultat		
Egenkapital pr. 1/1 2017	125.000	4.300.626	1.200.000	5.625.626
Udbetalt udbytte	0	0	-1.200.000	-1.200.000
Årets resultat	0	619.444	2.000.000	2.619.444
Egenkapital pr. 31/12 2017	<u>125.000</u>	<u>4.920.070</u>	<u>2.000.000</u>	<u>7.045.070</u>

6 Langfristede gældsforpligtelser

De samlede langfristede gældsforpligtelser udgør kr. 13.469.742, hvoraf kr. 1.400.000 forfalder til betaling inden 12 måneder. Af de samlede langfristede gældsforpligtelser forfalder ca. kr. 6.400.000 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.

Selskabet har afgivet følgende kautioner:

Ejendomsselskabet Chokoladefabrikken ApS - Nykredit Realkredit A/S - kr. 1.730.000.

Ejendomsselskabet Chokoladefabrikken ApS - Nykredit Realkredit A/S - kr. 850.000.

Juuls Skoleejendomme ApS - Nykredit Realkredit A/S - kr. 3.460.000.

Juuls Skoleejendomme ApS - Nykredit Realkredit A/S - kr. 1.730.000.

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.

