

## **Ejendomsselskabet af 5. oktober ApS**

Frederiksberg Alle 18 - 20  
1820 Frederiksberg C

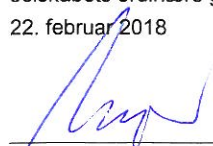
CVR.nr.: 29 13 43 32

### **ÅRSRAPPORT 2016/2017**

Regnskabsperiode: 1/10 2016 - 30/9 2017

(13. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den  
22. februar 2018



---

Eskild Kyhn  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<u>SIDE</u>
Selskabsoplysninger	3.
Ledespåtegning	4.
Ledelsesberetning	5.
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6.
Resultatopgørelse 1/10 2016 - 30/9 2017	9.
Balance pr. 30/9 2017	10.
Noter	12.

## Selskabsoplysninger

### Selskab

Ejendomsselskabet af 5. oktoberApS  
Frederiksberg Alle 18 - 20  
1820 Frederiksberg C

CVR.nr.: 29 13 43 32

Hjemstedskommune: København

Regnskabsperiode: 1/10 2016 - 30/9 2017

Stiftelsesdato: 5/10 2005

### Direktion

Eskild Kyhn  
Ove Høegh-Guldberg Hoff

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2016/2017 for

Ejendomsselskabet af 5. oktoberApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30/9 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1/10 2016 - 30/9 2017.


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


Selskabet opfylder fortsat betingelserne for fravalg af revision.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 21. februar 2018

**Direktion**

  
.....  
Eskild Kyhn

  
.....  
Ove Høegh-Guldberg Hoff

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i at eje og udleje 20 ferieboliger i Tranum Klit samt restaurantbygning.

### Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Indtjeningen har ikke været som forventet på grund af dårligt vejr i sommeren 2017.

### Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Skat har fremsat krav om betaling af skat for året 2010 med kr. 97.126.  
Kravet er bestridt overfor Skat og vedrører rettelig daværende moderselskab.

## Anvendt regnskabspraksis

Selskabets årsrapport for 2016/2017 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til lavere genindvindingsværdi.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Ledelsen har valgt ikke at vise nettoomsætningen i resultatopgørelsen, hvorfor omsætningen er sammendraget med omkostninger i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 32.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, nedskrivninger af tilgodehavender mv.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og omkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

### Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Ved beregning af årets aktuelle skat anvendes de på balancedagen gældende skattesatser og -regler. Skat er for dette år beregnet med 22 %.

Udskudt skat måles til nettorealisationseværdi og beregnes med 22 % af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle på aktiver, hvorpå der ikke er skattemæssig afskrivningsret, f.eks. kontorbygninger. Udskudt skat måles på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen i de tilfælde, hvor opgørelsen af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler.

### Sambeskatning

Selskabet er omfattet af reglerne om tvungen sambeskatning. Moderselskabet er administrationsselskab og betaler dermed koncernens samlede selskabsskat til skattemyndighederne.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

De materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og eventuelle nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af aktivernes forventede brugstid og restværdier.

Aktiver med en kostpris på under 13.200 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgpris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og for bygningers vedkommende med fradrag af akkumulerede afskrivninger og eventuelle nedskrivninger. Opskrivning sker på grundlag af regelmæssige, uafhængige vurderinger af dagsværdien. Der afskrives ikke på grunde.

Investeringsejendomme værdiansættes til handelsværdi og samtlige værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen. Handelsværdien opgøres på grundlag af en systematisk vurdering af de enkelte ejendommers forventede afkast.

Da der er tale om investeringsejendomme som løbende vedligeholdes, foretages der ikke afskrivninger på ejendomme.

## Anvendt regnskabspraksis

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af investeringsejendomme opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige dagsværdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

De materielle anlægsaktiver afskrives lineært på baggrund af følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid	Restværdi af kostpris
--	----------	-----------------------

Grunde og bygninger er ikke afskrevet i året

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder værdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte netto-skatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22 %.

### Sambeskatning

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat, som endnu ikke er afregnet med administrationselskabet indregnes i balancen under Andre tilgodehavender eller Anden gæld.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.



## Resultatopgørelse 1/10 2016 - 30/9 2017

Note	2016/2017	2016 <small>(3 mdr.)</small>
<b>BRUTTOTAB</b>	<b>-367.878</b>	<b>952.661</b>
1 Af- og nedskrivninger	0	0
Finansielle omkostninger	-301.199	-77.405
<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>-669.077</b>	<b>875.256</b>
2 Skat af årets resultat	0	0
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>-669.077</b>	<b>875.256</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat	-669.077	875.256
<b>I ALT</b>	<b>-669.077</b>	<b>875.256</b>

**Balance pr. 30/9 2017**  
**Aktiver**

<u>Note</u>	<u>2016/2017</u>	<u>2016</u> (3 mdr.)
1 Grunde og bygninger	<u>13.776.000</u>	<u>13.776.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>13.776.000</u></b>	<b><u>13.776.000</u></b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<b><u>13.776.000</u></b>	<b><u>13.776.000</u></b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	50.000
Andre tilgodehavender	<u>1.219.760</u>	<u>1.037.742</u>
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b><u>1.219.760</u></b>	<b><u>1.087.742</u></b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<b><u>1.219.760</u></b>	<b><u>1.087.742</u></b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b><u>14.995.760</u></b>	<b><u>14.863.742</u></b>

**Balance pr. 30/9 2017**  
**Passiver**

<u>Note</u>	<u>2016/2017</u>	<u>2016</u> (3 mdr.)
Virksomhedskapital	125.000	125.000
3 Overført resultat	<u>-3.183.087</u>	<u>-2.514.010</u>
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<b><u>-3.058.087</u></b>	<b><u>-2.389.010</u></b>
4 Anden langfristet gæld	<u>752.939</u>	<u>381.689</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>752.939</u></b>	<b><u>381.689</u></b>
4 Kortfristet del af langfristet gæld	89.465	550.000
Gæld til pengeinstitutter	6.983.655	6.981.764
Leverandører af varer og tjenesteydelser	120.000	187.068
Kortfristet gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	10.106.025	9.146.231
Anden gæld	<u>1.763</u>	<u>6.000</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>17.300.908</u></b>	<b><u>16.871.063</u></b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>	<b><u>18.053.847</u></b>	<b><u>17.252.752</u></b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b><u>14.995.760</u></b>	<b><u>14.863.742</u></b>
5 Eventualforpligtelser		
6 Pantsætning og sikkerhedsstillelser		

## NOTER

	<b>2016/2017</b>	<b>2016</b> <small>(3 mdr.)</small>
<b>Note 1 - Anlægsaktiver</b>		
<b>Grunde og bygninger</b>		
Anskaffelsessum primo	16.857.424	16.857.424
Tilgang i året	0	0
Afgang i året	0	0
Samlet anskaffelsessum ultimo	16.857.424	16.857.424
Opskrivninger primo	-3.081.424	-3.081.424
Årets opskrivninger	0	0
Tilbageførte opskrivninger	0	0
Opskrivninger ultimo	-3.081.424	-3.081.424
Akkumulerede afskrivninger primo	0	0
Afskrivninger vedr. afgang	0	0
Årets afskrivninger	0	0
Akkumulerede afskrivninger ultimo	0	0
<b>Bogført værdi grunde og bygninger ultimo</b>	<b>13.776.000</b>	<b>13.776.000</b>
 <b>Note 3 - Overført resultat</b>		
Overført resultat primo	-2.514.010	-3.389.266
Årets resultat	-669.077	875.256
	<b>-3.183.087</b>	<b>-2.514.010</b>
 <b>Note 4 - Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	842.404	931.689
Gæld i alt	842.404	931.689
Kortfristet del (1. års afdrag)	-89.465	-550.000
Langfristet gæld	<b>752.939</b>	<b>381.689</b>
Heraf forfalder efter mere end 5 år	<b>350.915</b>	<b>373.281</b>

## NOTER

### **Note 5 - Eventualforpligtelser**

---

Skat har fremsat krav om betaling af skat for året 2010 med kr. 97.126.  
Kravet er bestridt overfor Skat og vedrører rettelig daværende moderselskab.

Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet To Hoff Holding ApS for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royalty-skat samt for fællesregistrering af moms.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for To Hoff Holding ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

### **Note 6 - Pantsætning og sikkerhedsstillelser**

---

Til sikkerhed for prioritets- og bankgæld er deponeret ejerpantebreve i selskabets ejendomme(ferieboliger). Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte investeringsejendomme(ferieboliger) udgør kr. 13.776.000.