

Ejendomsselskabet af 5. oktober ApS

Rådhusstræde 3
1466 København K
CVR-nr. 29134332

Årsrapport 01.07.2015 - 30.06.2016

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 05.12.2016

Dirigent



Navn:

Indholdsfortegnelse

	Side
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2015/16	6
Balance pr. 30.06.2016	7
Egenkapitalopgørelse for 2015/16	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ejendomsselskabet af 5. oktober ApS
Rådhusstræde 3
1466 København K

CVR-nr.: 29134332

Stiftet: 05.10.2005

Hjemsted: København

Regnskabsår: 01.07.2015 - 30.06.2016

Direktion

Eskild Kyhn

Ove Høegh-Guldberg Hoff

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

Postboks 1600

0900 København C

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2015 - 30.06.2016 for Ejendomsselskabet af 5. oktober ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2015 - 30.06.2016.

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

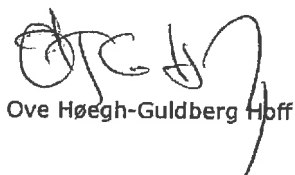
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 06.12.2016

Direktion



Eskild Kyhn



Ove Høegh-Guldberg Hoff

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet af 5. oktober ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 5. oktober ApS for regnskabsåret 01.07.2015 - 30.06.2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2015 - 30.06.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at tage forbehold skal vi henvise til afsnittet om "Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold" i ledelsesberetningen og årsregnskabets note 1, som omtaler, at selskabets ledelse er løbende i dialog med pengeinstitut om forlængelse af selskabets kreditfaciliteter, men ledelsen vurderer, at selskabet vil have den fornødne kapital og likviditet. Ledelsen har derfor aflagt årsrapporten med fortsat drift for øje. Vi har ikke fundet grundlag til at anlægge en anden vurdering.

Uden at tage forbehold henviser vi til oplysningerne i ledelsesberetningen og årsregnskabets note 2 om væsentlige regnskabsmæssige skøn ved indregning af ejendomme. Ledelsen har ved regnskabsårets afslutning vurderet, at den indregnede værdi af ejendommen ikke overstiger genindvindingsværdien. Vi har ikke fundet anledning til at anlægge en anden vurdering.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet.

København, den 06.12.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556



Jens Baes

statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i at eje ferieboliger i Tranum Klit.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et underskud på (166) t.kr., mod et underskud på (987) t.kr. sidste år. Selskabets balancesum udgør pr. statusdag 13.776 t.kr. og en negativ egenkapital (3.264) t.kr.

Der har i regnskabsåret været ændringer i selskabets anpartshaverkreds, hvilket har betydet at selskabet i regnskabsåret, har foretaget lånomlægning og opnået den finansielle støtte fra pengeinstitut, som selskabet har haft brug for til at fortsætte driften.

Selskabets kapital er fortsat tabt som følge af tidligere års negative resultater. Årsrapporten er aflagt med fortsat drift for øje, idet ledelsen er løbende i dialog med pengeinstitut om forlængelse af selskabets kreditfaciliteter men ledelsen forventer, at det likvide beredskab vil være tilstrækkeligt til løbende indfrielse af selskabets forpligtelser.

Selskabet har desuden modtaget en støtteerklæring fra selskabets anpartshavere om, at den fornødne kapital vil være til rådighed for selskabet i fremtiden.

Ledelsen forventer at kunne opnå positivt driftsresultat ved fra salg af ferieboliger i kommende regnskabsår.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

I forbindelse med indregning af ferieboligerne har ledelsen foretaget væsentlige regnskabsmæssige skøn, der har en betydelig indflydelse på regnskabet.

Selskabets ledelse har optaget ferieboligerne til en skønnet dagsværdi, som er opgjort i forhold til udbudsprisen for lignende ferieboliger på ejendomsmarkedet i Tranum Klit.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2015/16

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> kr.	<u>2014/15</u> kr.
Bruttofortjeneste		147.658	(415.524)
Andre finansielle indtægter		0	686
Andre finansielle omkostninger		<u>(313.881)</u>	<u>(370.060)</u>
Resultat før skat		(166.223)	(784.898)
Skat af årets resultat	3	<u>0</u>	<u>(202.345)</u>
Årets resultat		<u>(166.223)</u>	<u>(987.243)</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>(166.223)</u>	<u>(987.243)</u>
		<u>(166.223)</u>	<u>(987.243)</u>

Balance pr. 30.06.2016

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		13.776.000	13.126.000
Materielle anlægsaktiver	4	13.776.000	13.126.000
Andre tilgodehavender		0	0
Finansielle anlægsaktiver	5	0	0
Anlægsaktiver		13.776.000	13.126.000
Likvide beholdninger		0	656
Omsætningsaktiver		0	656
Aktiver		13.776.000	13.126.656

Balance pr. 30.06.2016

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital	6	125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		<u>(3.389.266)</u>	<u>(3.223.043)</u>
Egenkapital		<u>(3.264.266)</u>	<u>(3.098.043)</u>
Gæld til realkreditinstitutter		865.863	954.369
Bankgæld		<u>0</u>	<u>6.175.000</u>
Langfristede gældsforpligtelser	7	<u>865.863</u>	<u>7.129.369</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	88.000	847.500
Bankgæld		6.998.003	130.872
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		8.907.209	7.473.431
Skyldig selskabsskat		0	211.652
Anden gæld		<u>181.191</u>	<u>431.875</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>16.174.403</u>	<u>9.095.330</u>
Gældsforpligtelser		<u>17.040.266</u>	<u>16.224.699</u>
Passiver		<u>13.776.000</u>	<u>13.126.656</u>
Going concern	1		
Usikkerhed ved indregning og måling	2		
Eventualaktiver	8		
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

Egenkapitalopgørelse for 2015/16

	Virksomhedskapital	Overført overskud eller underskud	I alt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital primo	125.000	(3.223.043)	(3.098.043)
Årets resultat	0	(166.223)	(166.223)
Egenkapital ultimo	125.000	(3.389.266)	(3.264.266)

Noter

1. Going concern

Selskabets kapital er fortsat tabt som følge af tidligere års negative resultater. Årsrapporten er aflagt med fortsat drift for øje, idet ledelsen er løbende i dialog med pengeinstitut om forlængelse af selskabets kreditfaciliteter men ledelsen forventer, at det likvide beredskab vil være tilstrækkeligt til løbende indfrielse af selskabets forpligtelser.

Selskabet har desuden modtaget en støtteerklæring fra selskabets anpartshavere om, at den fornødne kapital vil være til rådighed for selskabet i fremtiden.

Ledelsen forventer at kunne opnå positivt driftsresultat ved fra salg af ferieboliger i kommende regnskabsår.

2. Usikkerhed ved indregning og måling

I forbindelse med indregning af ferieboligerne har ledelsen foretaget væsentlige regnskabsmæssige skøn, der har en betydelig indflydelse på regnskabet.

Selskabets ledelse har optaget ferieboligerne til en skønnet dagsværdi, som er opgjort i forhold til udbudsprisen for lignende ferieboliger på ejendomsmarkedet i Tranum Klit.

	2015/16	2014/15
	kr.	kr.
3. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	0	202.345
	0	202.345
		Investe- ringsejen- domme kr.
4. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		16.207.424
Tilgange		650.000
Kostpris ultimo		16.857.424
Dagsværdireguleringer primo		(3.081.424)
Dagsværdireguleringer ultimo		(3.081.424)
Regnskabsmæssig værdi ultimo		13.776.000

Noter

	Andre tilgodehavender kr.
5. Finansielle anlægsaktiver	
Tilgange	989.551
Kostpris ultimo	989.551
Årets nedskrivninger, som overstiger normale nedskrivninger	(989.551)
Nedskrivninger ultimo	(989.551)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0

Andre tilgodehavender vedrører selskabets andel af det samlede indestående i Ejerforeningen Tranum Klitgaard. Tilgodehavendet er nedskrevet til 0 kr., som følge af at det er usikkert, hvorvidt Ejendomsselskabet af 5. oktober ApS får indfriet sit tilgodehavende.

	Antal	Pålydende værdi kr.	Nominel værdi kr.
6. Virksomhedskapital			
Anpartskapital	125	1.000	125.000
	125		125.000

Der har ikke været ændringer på selskabskapitalen de seneste 5 år.

	Forfald inden for 12 måneder 2015/16 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2014/15 kr.	Forfald efter 12 måneder 2015/16 kr.
7. Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter	88.000	87.500	865.863
Bankgæld	0	760.000	0
	88.000	847.500	865.863

8. Eventualaktiver

Selskabet har et udskudt skatteaktiv på 123 t.kr. primært vedrørende skattemæssige underskud, som under hensyntagen til usikkerheden for udnyttelse heraf inden for en 3-5 år periode ikke er aktiveret.

Noter

9. Eventualforpligtelser

Selskabet er som følge af de ejer ferieboliger i Tranum Klit, indirekte involveret i skattesag i den ejerforening som administrerer driften med udlejning af ferieboliger, samt administration, Ejerforeningen Tranum Klitgaard (CVR-nr. 28 25 69 30).

Ejerforeningen Tranum Klitgaard, har modtaget tilkendegivelse fra SKAT, at de ikke er enige i, at udlejning af lejlighederne er momsfrie, SKAT mener, at der skal afregnes moms af denne lejeindtægt samtidig med, at der skal afregnes moms af indbetalinger fra ejerne.

Bestyrelsen i Ejerforeningen Tranum Klitgaard er ikke enig i afgørelsen fra SKAT, og har indgivet en klage over afgørelsen. Får bestyrelsen ikke medhold i klagen over afregning af moms vedrørende indbetalinger fra ejerne, vil det medføre en yderligere momsindbetaling på 348 t.kr. fordelt på ejerne af ferieboligerne. Får bestyrelsen medhold i klagen, vil det give en tilbagebetaling fra SKAT på 534 t.kr.

Ejendomsselskabet 5. oktober ApS, har estimeret sin andel i forhold til at selskabet ejer 20 ferieboliger ud af samlet 50 ferieboliger. Hvis ejerforeningen ikke får medhold i klage anslås en yderligere indbetaling at udgør 139 t.kr. og hvis der gives medhold i klage en tilbagebetaling på 214 t.kr.

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritets- og bankgæld er deponeret ejerpantebrev i selskabets investeringsejendomme (ferieboliger). Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte investeringsejendomme (ferieboliger) udgør 13.000 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Med henvisning til det retvisende billede er der foretaget visse reklassifikationer i resultatopgørelsen, balancen og noter for selskabet. Sammenligningstal er tilpasset i overensstemmelse her.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter, andre eksterne omkostninger og ejendomsomkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter, som indregnes i takt med den periode lejen vedrører.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter i øvrigt.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger vedrørende selskabets gældsforpligtelser.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det skønnede beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber.

Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes diskonteringsfaktorer, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurdering af ejendommens dagsværdi. Dagsværdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiell omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.