



Greve Strands  
Revision

v/ Registreret Revisor FSR  
**Frank Eliasson**

Centerholmen 16, 2  
2670 Greve

Tlf 43 97 03 60  
Fax 43 97 03 69

info@greverevision.dk  
www.greverevision.dk

Erhvervsstyrelsen

## Ejendomsselskabet af 5. oktober ApS

CVR-nummer: 29 13 43 32

Amaliegade 14 A, 2.  
1256 København K

### Årsrapport 1. oktober 2022 -30. september 2023

(19. regnskabsår)

Godkendt på selskabets  
generalforsamling, den 5/12 2023

---

Eskild Kyhn  
Dirigent

## INDHOLDSFORTEGNELSE

Selskabsoplysninger .....	3
Ledelsespåtegning .....	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab .....	5
Ledelsesberetning .....	6
Resultatopgørelse.....	7
Balance .....	8
Noter .....	10
Anvendt regnskabspraksis .....	12

SELSKABSOPLYSNINGER

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet af 5. oktober ApS Amaliegade 14 A, 2. 1256 København K
<b>Direktion</b>	Eskild Kyhn Ove Høegh-Guldberg Hoff
<b>Pengeinstitut</b>	Nykredit Bank
<b>Revisor</b>	Greve Strands Revision Centerholmen 16, 2 2670 Greve
<b>Ejer</b>	GETA Holding 2000 A/S To Hoff Holding ApS

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. oktober 2022 - 30. september 2023 for Ejendomsselskabet af 5. oktober ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. oktober 2022 - 30. september 2023.

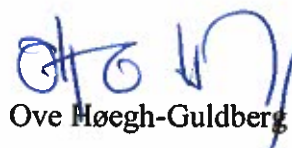
Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 17. november 2023

### Direktion

  
Eskild Kyhn

  
Ove Høegh-Guldberg Hoff

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

### Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet af 5. oktober ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 5. oktober ApS for perioden 1. oktober 2022 - 30. september 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Greve, den 17. november 2023

**Greve Strands Revision**

CVR 52 99 27 53

Frank Eliasson  
Registreret revisor  
MNE 2645

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at eje ferieboliger i Tranum Klit.

### **Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat anses ikke for tilfredsstillende. Der forventes fremgang i resultatet i det kommende år.

### **Kapitaltab**

Selskabet har pr. 30. september 2023 tabt hele anpartskapitalen. Selskabets ejere har derfor afgivet tilbagetrædelseserklæring for andel af deres tilgodehavende, ved at overføre 7.567 t.kr. til ansvarlig lånekapital. Tilbagetrædelsen gælder indtil selskabets egenkapital svarer til den nominelle anpartskapital.

Den samlede egenkapital incl. ansvarlig lånekapital udgør 191 t.kr. pr. 30. september 2023.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE  
 1. OKTOBER 2022 - 30. SEPTEMBER 2023

	2022/23	2021/22 kr. 1000
<b>BRUTTOFORTJENESTE .....</b>	<b>-285.579</b>	<b>-89</b>
1 Personaleomkostninger.....	-34.909	0
Værdiregulering af investeringsejendomme.....	-937.500	0
<b>DRIFTSRESULTAT .....</b>	<b>-1.257.988</b>	<b>-89</b>
Andre finansielle indtægter .....	98	0
Andre finansielle omkostninger.....	-235.279	-181
<b>RESULTAT FØR SKAT .....</b>	<b>-1.493.169</b>	<b>-270</b>
2 Skat af årets resultat (indtægt).....	27.928	123
<b>ÅRETS RESULTAT .....</b>	<b>-1.465.241</b>	<b>-147</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat.....	-1.465.241	-147
<b>DISPONERET I ALT .....</b>	<b>-1.465.241</b>	<b>-147</b>

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2023  
 AKTIVER

	2023	2022 kr. 1000
3 Investeringsejendomme .....	10.238.500	11.851
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>10.238.500</b>	<b>11.851</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<b>10.238.500</b>	<b>11.851</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....	22.418	52
Selskabsskat .....	27.928	123
Andre tilgodehavender .....	10.902	0
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>61.248</b>	<b>175</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>61.248</b>	<b>175</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>10.299.748</b>	<b>12.026</b>



BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2023  
 PASSIVER

	2023	2022 kr. 1000
Virksomhedskapital .....	125.000	125
Overført resultat .....	-7.500.666	-6.036
<b>4 EGENKAPITAL</b> .....	<b>-7.375.666</b>	<b>-5.911</b>
Ansvarlig lånekapital .....	7.566.968	6.166
<b>5 Langfristede gældsforpligtelser</b> .....	<b>7.566.968</b>	<b>6.166</b>
Kreditinstitutter .....	2.265.725	2.743
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....	22.500	23
Anden gæld .....	7.811.278	8.978
Periodeafgrænsningsposter .....	8.943	27
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b> .....	<b>10.108.446</b>	<b>11.771</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b> R .....	<b>17.675.414</b>	<b>17.937</b>
<b>PASSIVER</b> .....	<b>10.299.748</b>	<b>12.026</b>
<b>6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		

## NOTER

	2022/23	2021/22 kr. 1000
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Lønninger.....	34.909	0
<b>Personalemkostninger i alt .....</b>	<b>34.909</b>	<b>0</b>
<b>2 Skat af årets resultat (indtægt)</b>		
Regulering af tidligere års skat.....	27.928	123
<b>Skat af årets resultat (indtægt) i alt .....</b>	<b>27.928</b>	<b>123</b>
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>		Investerings- ejendomme
Kostpris, primo .....		14.299.521
Afgang i årets løb .....		-719.508
Kostpris 30. september 2023		13.580.013
Nedskrivninger, primo.....		-2.448.521
Årets opskrivninger .....		-937.500
Tilbageførsel af nedskrivninger på solgte investeringsejendomme.....		44.508
Nedskrivninger 30. september 2023		-3.341.513
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>10.238.500</b>
<b>Kontant ejendomsværdi pr. 1. oktober 2020 i alt.....</b>		<b>7.460.000</b>

## NOTER

	Primo	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
<b>4 Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital .....	125.000	0	125.000
Overført resultat.....	-6.035.425	-1.465.241	-7.500.666
	<u>-5.910.425</u>	<u>-1.465.241</u>	<u>-7.375.666</u>
	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Restgæld efter 5 år
<b>5 Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Ansvarlig lånekapital .....	6.166.968	7.566.968	7.566.969
	<u>6.166.968</u>	<u>7.566.968</u>	<u>7.566.969</u>

Der er, for så vidt angår den ansvarlige lånekapital på 7.567 t.kr., afgivet tilbagetrædelseserklæring, overfor såvel nuværende som fremtidige kreditorer.

**6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for prioritets- og bankgæld er deponeret ejerpantebreve i selskabets ejendomme med i alt 20.000 t.kr. Den regnskabsmæssige værdi af ejendomme udgør kr. 10.238 t.kr.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **GENERELT**

Årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 5. oktober ApS for 2022/23 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### **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 tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

### **RESULTATOPGØRELSEN**

#### **Generelt**

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

#### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, andre driftsindtægter, ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

#### **Nettoomsætning**

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

#### **Investerings ejendommenes driftsomkostninger**

Investerings ejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

### **Skat af årets resultat**

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat og årets forskydning i udskudt skat. Aktuel skat beregnes med udgangspunkt i årets resultat før skat, korrigeret for ikke skattepligtige indtægter og ej fradragsberettiget omkostninger. Ved beregningen anvendes en skatteprocent på 22.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

## **BALANCEN**

### **Materielle anlægsaktiver**

#### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende 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 forventede salgsværdier. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurdering af ejendommens dagsværdi.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af investeringsejendomme opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/andre driftsomkostninger

### **Tilgodehavender**

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

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter omfatter indtægter og omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Udbytte**

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### **Selskabsskat og udskudt skat**

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 af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Der hensættes ikke udskudt skatteaktiv.

### **Gældsforpligtelser**

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder, kapitalinteresser samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### **Likvider**

Likvide midler består af posterne "Likvide beholdninger" og virksomhedens driftskreditter, der er indregnet i posten "Kreditinstitutter" under kortfristede gældsforpligtelser.