

**Ejendomsselskabet af 5. oktober ApS**

CVR-nummer: 29 13 43 32

Amaliegade 14 A, 2.  
1256 København K

**Årsrapport**  
**1. oktober 2019 -30. september 2020**

**(16. regnskabsår)**

Godkendt på selskabets  
generalforsamling, den \_\_/\_\_/2021

\_\_\_\_\_  
Eskild Kyhn  
Dirigent

## INDHOLDSFORTEGNELSE

<b>Selskabsoplysninger .....</b>	<b>3</b>
<b>Ledelsespåtegning .....</b>	<b>4</b>
<b>Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab .....</b>	<b>5</b>
<b>Ledelsesberetning .....</b>	<b>6</b>
<b>Anvendt regnskabspraksis .....</b>	<b>7</b>
<b>Resultatopgørelse.....</b>	<b>10</b>
<b>Balance .....</b>	<b>11</b>
<b>Noter .....</b>	<b>13</b>

**SELSKABSOPLYSNINGER**

**Selskabet**                      Ejendomsselskabet af 5. oktober ApS  
  Amaliegade 14 A, 2.  
  1256 København K

**Direktion**                     Eskild Kyhn  
  Ove Høegh-Guldberg Hoff

**Pengeinstitut**                Nykredit Bank

**Revisor**                        Greve Strands Revision  
  Centerholmen 16, 2  
  2670 Greve

**Ejer**                                GETA Holding 2000 A/S  
  To Hoff Holding ApS

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. oktober 2019 - 30. september 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. oktober 2019 - 30. september 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 25. februar 2021

### 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 2019 - 30. september 2020 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 de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

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 25. februar 2021  
**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 2020 tabt hele anpartskapitalen. Selskabet ejere har derfor afgivet tilbagetrædelseserklæring for andel af deres tilgodehavende, ved at overføre 4.767 t.kr. til ansvarlig lånekapital. Tilbagetrædelsen gælder indtil selskabets egenkapital svarer til den nominelle anpartskapital.

Den samlede egenkapital incl. ansvarlig lånekapital udgør således 442 t.kr. pr. 30. september 2020.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **GENERELT**

Årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 5. oktober ApS for 2019/20 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.

#### **Investeringsejendommenes driftsomkostninger**

Investeringsejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

#### **Andre eksterne omkostninger**

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **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 finansiel 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.

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

## **BALANCEN**

### **Materielle anlægsaktiver**

#### **Investerings ejendomme**

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

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

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det skønnede beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber.

Ejendommens dagsværdi revunderes 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 investerings ejendomme".

### **Tilgodehavender**

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



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **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**

Prioritetsgæld måles til amortiseret kostpris, svarende til nominel værdi.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder 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.

**RESULTATOPGØRELSE**  
1. OKTOBER 2019 - 30. SEPTEMBER 2020

	2019/20	2018/19 kr. 1000
<b>BRUTTOFORTJENESTE .....</b>	<b>222</b>	<b>-21</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme.....	2.815	-41
<b>DRIFTSRESULTAT .....</b>	<b>3.037</b>	<b>-62</b>
Andre finansielle omkostninger.....	-356.500	-288
<b>RESULTAT FØR SKAT .....</b>	<b>-353.463</b>	<b>-350</b>
1 Skat af årets resultat (indtægt).....	65.788	19
<b>ÅRETS RESULTAT .....</b>	<b>-287.675</b>	<b>-331</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat.....	-287.675	-331
<b>DISPONERET I ALT .....</b>	<b>-287.675</b>	<b>-331</b>

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2020  
 AKTIVER

	2020	2019 kr. 1000
2 Investeringsejendomme .....	15.351.000	13.851
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>15.351.000</b>	<b>13.851</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<b>15.351.000</b>	<b>13.851</b>
Selskabsskat .....	27.655	0
Andre tilgodehavender .....	0	1.486
Periodeafgrænsningsposter .....	21.882	3
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>49.537</b>	<b>1.489</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>49.537</b>	<b>1.489</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>15.400.537</b>	<b>15.340</b>

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2020  
PASSIVER

	2020	2019 kr. 1000
Virksomhedskapital .....	125.000	125
Overført resultat.....	-4.449.820	-4.163
<b>3 EGENKAPITAL.....</b>	<b>-4.324.820</b>	<b>-4.038</b>
Ansvarlig lånekapital .....	4.766.968	4.766
Prioritetsgæld.....	483.510	573
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>5.250.478</b>	<b>5.339</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....	89.665	90
Kreditinstitutter.....	6.815.139	7.002
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	20.000	20
Anden gæld.....	7.550.075	6.927
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>14.474.879</b>	<b>14.039</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b> .....	<b>19.725.357</b>	<b>19.378</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>15.400.537</b>	<b>15.340</b>
<b>5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.</b>		
<b>6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		

## NOTER

	2019/20	2018/19 kr. 1000
<b>1 Skat af årets resultat (indtægt)</b>		
Regulering af tidligere års skat 2019 .....	27.655	0
Regulering af tidligere års skat 2018 .....	38.133	0
Regulering af tidligere års skat 2017 .....	0	19
	<u>65.788</u>	<u>19</u>
<b>Skat af årets resultat (indtægt) i alt .....</b>	<b><u>65.788</u></b>	<b><u>19</u></b>
		<b>Investerings- ejendomme</b>
<b>2 Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris, primo .....		16.973.481
Tilgang i årets løb .....		1.497.185
		<u>18.470.666</u>
Kostpris 30. september 2020		18.470.666
Opskrivninger, primo .....		-3.122.481
Årets opskrivninger .....		2.815
		<u>-3.119.666</u>
Opskrivninger 30. september 2020		-3.119.666
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b><u>15.351.000</u></b>

## NOTER

	Primo	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
<b>3 Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital .....	125.000	0	125.000
Overført resultat.....	-4.162.145	-287.675	-4.449.820
	<u>-4.037.145</u>	<u>-287.675</u>	<u>-4.324.820</u>

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Ansvarlig lånekapital....	4.766.968	4.766.968	0	4.766.969
Prioritetsgæld.....	662.840	573.175	89.665	0
	<u>5.429.808</u>	<u>5.340.143</u>	<u>89.665</u>	<u>4.766.969</u>

Der er for så vidt angår den ansvarlige lånekapital på 4.767 t.kr., afgivet tilbagetrædelseserklæring, overfor såvel nuværende som fremtidige kreditorer.

**5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**

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.

**6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for prioritets- og bankgæld er deponeret ejerpantebreve i selskabets ejendomme med i alt 71.500 t.kr. Den regnskabsmæssige værdi af ejendomme udgør kr. 15.351 t.kr.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle dataer i dette dokument."

## Ove Høegh-Guldberg Hoff

Direktør

På vegne af: Frank Eliasson

Serienummer: PID:9208-2002-2-032593310484

IP: 2.108.xxx.xxx

2021-03-02 11:24:36Z

NEM ID 

## Eskild Kyhn


Direktør

På vegne af: Frank Eliasson

Serienummer: PID:9208-2002-2-563993169586

IP: 109.56.xxx.xxx

2021-03-02 12:44:22Z

NEM ID 

## Frank Eliasson

Godkendt revisor

På vegne af: Frank Eliasson

Serienummer: CVR:52992753-RID:1169022370273

IP: 212.130.xxx.xxx

2021-03-02 13:08:21Z

NEM ID 

## Eskild Kyhn

Dirigent

På vegne af: Frank Eliasson

Serienummer: PID:9208-2002-2-563993169586

IP: 109.56.xxx.xxx

2021-03-02 13:13:22Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: EKCMH-IJ2EL-4WSFA-VI0MJI-F6MCF-E6ErZ

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er last for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>

