



**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

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

CVR-nummer: 29 13 43 32

Amaliegade 14 A, 2.  
1256 København K

### **Årsrapport**

**1. oktober 2020 -30. september 2021**

**(17. regnskabsår)**

Godkendt på selskabets  
generalforsamling, den \_\_/\_\_/2022

---

Eskild Kyhn  
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Selskabsoplysninger .....	3
Ledespåtegning .....	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab .....	5
Ledelsesberetning .....	6
Anvendt regnskabspraksis .....	7
Resultatopgørelse.....	10
Balance .....	11
Noter .....	13

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 2020 - 30. september 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. oktober 2020 - 30. september 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 28. februar 2022

### 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 2020 - 30. september 2021 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 28. februar 2022

**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 2021 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 -997 t.kr. pr. 30. september 2021.

### **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 2020/21 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.

#### Investeringsjendommenes driftsomkostninger

Investeringsjendommenes 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 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 deklarerer.

### **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**

#### **Investeringsjendomme**

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

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

Investeringsjendomme 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 investeringsjendomme".

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af investeringsjendomme 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



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Tilgodehavender**

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

### **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 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 2020 - 30. SEPTEMBER 2021

	2020/21	2019/20 kr. 1000
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	<b>-1.534.045</b>	<b>-1</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme.....	391.084	3
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>-1.142.961</b>	<b>2</b>
Andre finansielle omkostninger.....	-277.051	-356
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>-1.420.012</b>	<b>-354</b>
1 Skat af årets resultat.....	-18.745	66
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>-1.438.757</b>	<b>-288</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat.....	-1.438.757	-288
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>-1.438.757</b>	<b>-288</b>

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2021  
 AKTIVER

	2021	2020 kr. 1000
2 Investeringsejendomme .....	12.526.000	15.351
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>12.526.000</b>	<b>15.351</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<b>12.526.000</b>	<b>15.351</b>
Selskabsskat .....	78.381	28
Periodeafgrænsningsposter .....	6.732	22
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>85.113</b>	<b>50</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>85.113</b>	<b>50</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>12.611.113</b>	<b>15.401</b>

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2021  
PASSIVER

	2021	2020 kr. 1000
Virksomhedskapital .....	125.000	125
Overført resultat.....	-5.888.577	-4.450
<b>3 EGENKAPITAL.....</b>	<b>-5.763.577</b>	<b>-4.325</b>
Ansvarlig lånekapital .....	4.766.968	4.766
Prioritetsgæld.....	0	483
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>4.766.968</b>	<b>5.249</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....	0	90
Kreditinstitutter.....	3.514.963	6.817
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	25.000	20
Anden gæld.....	10.067.759	7.550
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>13.607.722</b>	<b>14.477</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b> .....	<b>18.374.690</b>	<b>19.726</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>12.611.113</b>	<b>15.401</b>
<b>5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		

## NOTER

	2020/21	2019/20 kr. 1000
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
Regulering af tidligere års skat .....	18.745	-66
	<u>18.745</u>	<u>-66</u>
<b>Skat af årets resultat i alt .....</b>	<u><b>18.745</b></u>	<u><b>-66</b></u>
		Investerings- ejendomme
<b>2 Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris, primo .....		18.470.666
Tilgang i årets løb .....		31.927
Afgang i årets løb .....		-3.248.011
		<u>15.254.582</u>
Kostpris 30. september 2021		
Nedskrivninger, primo .....		-3.119.666
Årets nedskrivninger.....		-156.927
Tilbageførsel af nedskrivninger på solgte investeringsejendomme.....		548.011
		<u>-2.728.582</u>
Nedskrivninger 30. september 2021		
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<u><b>12.526.000</b></u>

## NOTER

	Primo	Forslag til re- sultatdispone- ring	Ultimo
<b>3 Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital .....	125.000	0	125.000
Overført resultat.....	-4.449.820	-1.438.757	-5.888.577
	<u>-4.324.820</u>	<u>-1.438.757</u>	<u>-5.763.577</u>
	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Restgæld efter 5 år
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Ansvarlig lånekapital .....	4.766.968	4.766.968	4.766.969
Prioritetsgæld.....	573.175	0	0
	<u>5.340.143</u>	<u>4.766.968</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 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. 12.526 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 datoer i dette dokument.”

## Eskild Kyhn

### Direktionsmedlem

På vegne af: Greve Strands Revision

Serienummer: PID:9208-2002-2-563993169586

IP: 109.58.xxx.xxx

2022-03-04 13:12:27 UTC

NEM ID 

## Ove Høegh-Guldberg Hoff

### Direktionsmedlem

På vegne af: Greve Strands Revision

Serienummer: PID:9208-2002-2-032593310484

IP: 2.108.xxx.xxx

2022-03-04 15:15:25 UTC

NEM ID 

## Frank Eliasson

### Godkendt revisor

På vegne af: Greve Strands Revision

Serienummer: CVR:52992753-RID:1169022370273

IP: 212.130.xxx.xxx

2022-03-05 10:00:54 UTC

NEM ID 

## Eskild Kyhn

### Dirigent

På vegne af: Greve Strands Revision

Serienummer: PID:9208-2002-2-563993169586

IP: 109.58.xxx.xxx

2022-03-05 12:34:07 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 54WXP-V62CW-GFK5X-F1GK6-1JAC-EX7M7

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 låst for ændringer og tidsstemplet 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>. 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>