



Tlf.: 96 26 38 00
 herning@bdo.dk
 www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
 Birk Centerpark 30
 DK-7400 Herning
 CVR-nr. 20 22 26 70

EJENDOMSELSKABET AF 5. MAJ 2014 A/S

ØSTERGADE 14 I, 5500 MIDDELFART

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
 selskabets ordinære generalforsamling,
 den 8. maj 2018

Steen Zaulich

CVR-NR. 31 27 97 63

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Noter.....	10-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Ejendomsselskabet af 5. maj 2014 A/S Østergade 14 I 5500 Middelfart
	CVR-nr.: 31 27 97 63 Stiftet: 29. februar 2008 Hjemsted: Middelfart Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Steen Zaulich, Formand Jesper Friis Kühlwein Poulsen Klaus Søren Hansen
Direktion	Klaus Søren Hansen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Birk Centerpark 30 7400 Herning
Pengeinstitut	Sparekassen Faaborg Markedspladsen 15 5600 Faaborg

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Ejendomsselskabet af 5. maj 2014 A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Middelfart, den 28. februar 2018

Direktion:

Klaus Søren Hansen

Bestyrelse:

Steen Zaulich
Formand

Jesper Friis Kühlwein Poulsen

Klaus Søren Hansen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet af 5. maj 2014 A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 5. maj 2014 A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med ledelsen om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Herning, den 28. februar 2018

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Steen Pedersen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne23302

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme. Investerings-ejendommene omfatter boligejendomme med mindre andel af kontor- og forretningslejere.

Usikkerhed ved indregning og måling

Ejendommens værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig og en investors rentekrav ændres, eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets drift i 2017 udviser et tilfredsstillende resultat. Driftsomkostningerne er reduceret efter de foregående års renovering og vedligeholdelsesplan er afsluttet, hvorefter indtjening fra driften er forbedret med ca. 1,4 mio. kr. Udover almindelig vedligehold forventes det, at selskabet i kommende år alene vil blive pålagt ekstraordinære udgifter i forhold til budgettet - i det tilfælde dette måtte være direkte legebærende eller på anden måde positiv kan kapitaliseres.

Selskabet havde pr. 31. december 2017 tomgang på under 1%.

Driftsregnskabet for 2018 forventes på samme niveau som resultat for 2017.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2017 kr.	2016 kr.
BRUTTOFORTJENESTE.....		5.437.318	3.988.174
Personaleomkostninger.....	1	-899.382	-841.063
Af- og nedskrivninger.....		-42.245	-32.778
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		4.247.980	594.999
DRIFTSRESULTAT		8.743.671	3.709.332
Finansielle indtægter.....		1.515	2.049
Finansielle omkostninger.....		-1.998.621	-2.000.237
RESULTAT FØR SKAT.....		6.746.565	1.711.144
Skat af årets resultat.....	2	-549.824	-239.397
ÅRETS RESULTAT		6.196.741	1.471.747
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		6.196.741	1.471.747
I ALT.....		6.196.741	1.471.747

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2017 kr.	2016 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		87.406	120.184
Investeringsjendomme.....		129.500.000	124.925.000
Materielle anlægsaktiver.....	3	129.587.406	125.045.184
ANLÆGSAKTIVER.....		129.587.406	125.045.184
Andre tilgodehavender.....		189.267	22.755
Periodeafgrænsningsposter.....		19.140	29.664
Tilgodehavender.....		208.407	52.419
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		208.407	52.419
AKTIVER.....		129.795.813	125.097.603
PASSIVER			
Aktiekapital.....		5.000.000	5.000.000
Overført overskud.....		15.745.939	9.549.198
EGENKAPITAL.....	4	20.745.939	14.549.198
Gæld til realkreditinstitutter.....		98.373.334	98.577.742
Ansvarlig lånekapital.....		5.000.000	5.000.000
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	103.373.334	103.577.742
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	174.929	172.141
Gæld til pengeinstitutter.....		1.398.241	3.313.775
Deposita og forudbetalt husleje.....		2.729.431	2.783.691
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		36.079	60.187
Selskabsskat.....		481.824	235.397
Anden gæld.....		856.036	405.472
Kortfristede gældsforpligtelser.....		5.676.540	6.970.663
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		109.049.874	110.548.405
PASSIVER.....		129.795.813	125.097.603
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	8		

NOTER

	2017 kr.	2016 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 2 (2016: 2)			
Løn og gager.....	792.655	715.543	
Pensioner.....	103.389	114.003	
Andre personaleomkostninger.....	3.338	11.517	
	899.382	841.063	
Skat af årets resultat			2
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	549.824	239.397	
	549.824	239.397	
Materielle anlægsaktiver			3
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2017.....	163.888	154.080.600	
Tilgang.....	0	327.020	
Kostpris 31. december 2017.....	163.888	154.407.620	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2017.....	43.704	0	
Årets afskrivninger.....	32.778	0	
Af- og nedskrivninger 31. december 2017.....	76.482	0	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2017.....	0	-29.155.600	
Årets værdireguleringer.....	0	4.247.980	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2017.....	0	-24.907.620	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017.....	87.406	129.500.000	

NOTER
Note
Materielle anlægsaktiver (fortsat)
3

Dagsværdi for investeringsejendomme:

Investeringsejendommene består af 10 udlejningsejendomme i Fredericia, Middelfart og Odense, som er anskaffet løbende, med ca. 119 lejemål, hvoraf 90 udgør boliglejemål. Investeringsejendommenes dagsværdi vurderes ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand, som baserer sin værdiansættelse på en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

Det gennemsnitlige driftsafkast for de kommende 5 år vurderes at udgøre 1.525 tkr., hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på 680-1.015 kr., årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 3.575 tkr.

Ved beregningen er anvendt et afkast i intervallet 4,77-6,00%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på markedet på balancetidspunktet, ejendommstypen, beliggenheden og sammenlignelige ejendomme med tilsvarende beliggenhed.

Egenkapital
4

	Aktiekapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2017.....	5.000.000	9.549.198	14.549.198
Forslag til årets resultatdisponering.....		6.196.741	6.196.741
Egenkapital 31. december 2017.....	5.000.000	15.745.939	20.745.939

Langfristede gældsforpligtelser
5

	1/1 2017 gæld i alt	31/12 2017 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter.....	98.749.883	98.548.263	174.929	83.907.411
Ansvarlig lånekapital.....	5.000.000	5.000.000	0	5.000.000
	103.749.883	103.548.263	174.929	88.907.411

Eventualposter mv.
6
Eventualaktiver

Selskabet har et ikke indregnet udskudt skatteaktiv på 5.510 tkr. Skatteaktivet vedrører primært materielle anlægsaktiver.

Skatteaktivet er ikke indregnet i årsrapporten, da der er usikkerhed forbundet med selskabets fremtidige udnyttelse heraf inden for en kortere årrække.

Eventualforpligtelser

Herudover har selskabet leasingforpligtelse på 15 tkr. med en årlig ydelse på ca. 30 tkr.

NOTER**Note****Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

7

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut er der pantsat ejerpantebreve i selskabets ejendomme for nom. 47.400 tkr.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 98.548 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 129.500 tkr.

Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling

8

Ejendommenes værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenten ændrer sig og en investors rentekrav ændres, eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet af 5. maj 2014 A/S for 2017 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Lejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Optrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Skyldig skat 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 acontoskatte.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien 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.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.