

Deloitte
Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556
City Tower, Værkmestergade 2
8000 Aarhus C

Telefon 89 41 41 41
Telefax 89 41 42 43
www.deloitte.dk

**EJENDOMSSELSKABET AF
5.MAJ 2008 A/S**
Lindstrømsvej 2
4941 Bandholm
CVR-nr. 31422493

Årsrapport 2017

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 12.04.2018

Dirigent

Navn: Lone Rømø

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2017	7
Balance pr. 31.12.2017	8
Egenkapitalopgørelse for 2017	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

EJENDOMSELSKABET AF 5.MAJ 2008 A/S

Lindstrømsvej 2

4941 Bandholm

CVR-nr.: 31422493

Stiftet: 05.05.2008

Hjemsted: Lolland

Regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

Telefon: 21473478

Bestyrelse

Lone Rømø, Formand

Jørgen Kaj Kristensen

Birgitte Anthonsen

Inger Vibeke Svanekeer

Helle Heller

Direktion

Christian Peter Nymann

Bank

Jyske Bank

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

City Tower, Værkmestergade 2

8000 Aarhus C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 for EJENDOMSSELSKABET AF 5.MAJ 2008 A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bandholm, den 12.04.2018

Direktion

Christian Peter Nymann

Bestyrelse

Lone Rømø
Formand

Jørgen Kaj Kristensen

Birgitte Anthonsen

Inger Vibeke Svanekeer

Helle Heller

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i EJENDOMSSELSKABET AF 5.MAJ 2008 A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for EJENDOMSSELSKABET AF 5.MAJ 2008 A/S for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 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.

Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Vi gør opmærksom på note 1 i regnskabet, hvoraf det fremgår, at selskabets likvide beholdninger udgør 0,4 mio. kr. og således er begrænsede i forhold til den kortfristede gæld på 3,5 mio. kr. 2,2 mio. kr. af den kortfristede gæld er anfordringslån udstedt af ejeren. Såfremt ejeren kræver anfordringslånet indfriet vil selskabet ikke kunne fremskaffe likviditeten hertil via dets nuværende drift og kreditfaciliteter. Den øvrige kortfristede gæld kan serviceres via selskabets løbende indtjening. Selskabets ledelse forventer dog ikke, at selskabets ejere vil kræve lånet indfriet, hvorfor ledelsen ved regnskabsafleggelsen har aflagt regnskabet under forudsætning af selskabets fortsatte drift. Som anført i note 1 indikerer dette, at der er en væsentlig usikkerhed, som kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

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.

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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. Fejlinformation 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 regnskabsbrugerne 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 revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- 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 den øverste ledelse om bl.a. 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Aarhus, den 12.04.2018

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Jakob Boutrup Ditlevsen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne27725

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af at erhverve jordareal, på dette at opføre en bygning og at udleje denne til Den Selvejende Institution Svanevig Hospice.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for perioden 01.01.2017 – 31.12.2017 udviser et overskud på 1.260 t.kr. Balancen viser en egenkapital på 3.632 t.kr.

Ledelsen finder årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabets likvide beholdninger udgør 0,4 mio. kr. og således er begrænsede i forhold til den kortfristede gæld på 3,5 mio. kr. 2,2 mio. kr. af den kortfristede gæld er anfordringslån udstedt af ejeren. Såfremt ejeren kræver anfordringslånet indfriet vil selskabet ikke kunne fremskaffe likviditeten hertil via dets nuværende drift og kreditfaciliteter. Den øvrige kortfristede gæld kan serviceres via selskabets løbende indtjening. Selskabets ledelse forventer dog ikke, at selskabets ejere vil kræve lånet indfriet, hvorfor ledelsen ved regnskabsaflæggelsen har aflagt regnskabet under forudsætning af selskabets fortsatte drift.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabet måler investeringsejendomme til dagsværdi og har fastsat dagsværdien med udgangspunkt i en afkastbaseret model. Der er knyttet væsentlig usikkerhed til fastsættelse af dagsværdien. Usikkerheden er primært knyttet til fastsættelsen af afkastprocent og nettoleje. Dagsværdien er opgjort på grundlag af en afkastprocent på 5,20% og en nettoleje på 1.875 t.kr. Der er i nedestående tabel anført, hvorledes udsving i afkastprocenten og nettolejen påvirker fastsættelsen af dagsværdien på selskabets investeringsejendom.

Følsomhed ved fastsættelse af dagsværdi af investeringsejendom:

Nettoleje t.kr	Afkastprocent				
	4,70%	5,20%	5,70%	6,20%	6,70%
1.675	35.649.528	32.220.369	29.393.029	27.021.859	25.004.700
1.775	37.778.093	34.144.186	31.148.031	28.635.282	26.497.683
1.875	39.906.658	36.068.003	32.903.033	30.248.706	27.990.666
1.975	42.035.224	37.991.820	34.658.034	31.862.130	29.483.649
2.075	44.163.789	39.915.637	36.413.036	33.475.553	30.976.632

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Nettoomsætning		2.379.994	2.368.586
Andre eksterne omkostninger		<u>(82.091)</u>	<u>(39.189)</u>
Bruttoresultat		2.297.903	2.329.397
Af- og nedskrivninger		<u>(329.088)</u>	<u>(319.398)</u>
Driftsresultat		1.968.815	2.009.999
Andre finansielle indtægter	2	484.875	0
Andre finansielle omkostninger	3	<u>(1.006.225)</u>	<u>(1.280.466)</u>
Resultat før dagsværdireguleringer og skat		1.447.465	729.533
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>0</u>	<u>(810.304)</u>
Resultat før skat		1.447.465	(80.771)
Skat af årets resultat		<u>(187.137)</u>	<u>17.769</u>
Årets resultat		<u>1.260.328</u>	<u>(63.002)</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>1.260.328</u>	<u>(63.002)</u>
		<u>1.260.328</u>	<u>(63.002)</u>

Balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Grunde og bygninger		34.660.000	34.660.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		1.423.940	1.753.028
Materielle anlægsaktiver		36.083.940	36.413.028
Anlægsaktiver		36.083.940	36.413.028
Udskudt skat		671.000	858.137
Tilgodehavender		671.000	858.137
Likvide beholdninger		414.952	107.369
Omsætningsaktiver		1.085.952	965.506
Aktiver		37.169.892	37.378.534

Balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		600.000	600.000
Overført overskud eller underskud		<u>3.032.136</u>	<u>1.771.808</u>
Egenkapital		<u>3.632.136</u>	<u>2.371.808</u>
Gæld til realkreditinstitutter		27.449.722	28.957.595
Gæld til tilknyttede virksomheder		<u>2.573.203</u>	<u>2.573.203</u>
Langfristede gældsforpligtelser	4	<u>30.022.925</u>	<u>31.530.798</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	1.059.837	1.037.824
Leverandører af varer og tjenesteydelser		16.500	16.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.152.073	2.109.874
Anden gæld		<u>286.421</u>	<u>312.230</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>3.514.831</u>	<u>3.475.928</u>
Gældsforpligtelser		<u>33.537.756</u>	<u>35.006.726</u>
Passiver		<u>37.169.892</u>	<u>37.378.534</u>
Going concern	1		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Egenkapitalopgørelse for 2017

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	600.000	1.771.808	2.371.808
Årets resultat	0	1.260.328	1.260.328
Egenkapital ultimo	600.000	3.032.136	3.632.136

Noter

1. Going concern

Selskabets likvide beholdninger udgør 0,4 mio. kr. og således er begrænsede i forhold til den kortfristede gæld på 3,5 mio. kr. 2,2 mio. kr. af den kortfristede gæld er anfordringslån udstedt af ejeren. Såfremt ejeren kræver anfordringslånet indfriet vil selskabet ikke kunne fremskaffe likviditeten hertil via dets nuværende drift og kreditfaciliteter. Den øvrige kortfristede gæld kan serviceres via selskabets løbende indtjening. Selskabets ledelse forventer dog ikke, at selskabets ejere vil kræve lånet indfriet, hvorfor ledelsen ved regnskabsaflæggelsen har aflagt regnskabet under forudsætning af selskabets fortsatte drift.

	2017	2016
	kr.	kr.
2. Andre finansielle indtægter		
Renteindtægter i øvrigt	484.875	0
	484.875	0

	2017	2016
	kr.	kr.
3. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	157.992	65.100
Renteomkostninger i øvrigt	819.221	863.418
Øvrige finansielle omkostninger	29.012	351.948
	1.006.225	1.280.466

	Forfald inden for 12 måneder 2017 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2016 kr.	Forfald efter 12 måneder 2017 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
4. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	1.059.837	1.037.824	27.449.722	23.689.483
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	2.573.203	2.573.203
	1.059.837	1.037.824	30.022.925	26.262.686

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 2.899 t.kr er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 34.660 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Som følge af implementering af ny Årsregnskabslov af 10.12.2015, er der ændret i anvendt regnskabspraksis vedrørende indregning af gæld der vedrører investeringsejendomme. Tidligere blev gælden indregnet til dagsværdi mens gælden nu indregnes til amortiseret kostpris som følge af ovenstående.

Ændringen påvirker resultatet med 1.226 t.kr., før skat og påvirker ligeledes balancesum og egenkapitalen med 1.226 t.kr. Ved anvendelse af dagsværdi havde resultatpåvirkningen været negativ med 741 t.kr. Der er ikke ændret i sammenligningstal.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år, bortset fra indregning af gæld vedrørende investeringsejendomme.

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

Nettoomsætning

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægten måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til kontorholdsomkostninger.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af nettokursgevinster vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

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

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen.

Andre materielle anlægsaktiver måles i balance til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og eller nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

5 – 10 år

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

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.

Andre finansielle forpligtelser

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