

## Ejendomsselskabet De 5 ApS

Trappehavevej 6, 5700 Svendborg

CVR-nr. 33 49 76 52

### Årsrapport

1. juli 2017 - 30. juni 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 26. november 2018.



Albert Kristensen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. juli 2017 - 30. juni 2018</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 for Ejendomsselskabet De 5 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2017/18 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 19. oktober 2018

### Direktion

Albert Kristensen



Charlotte Kristensen



## Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet

### Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet De 5 ApS

Vi har udført review af årsregnskabet for Ejendomsselskabet De 5 ApS for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

#### 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.

#### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

#### Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Svendborg, den 19. oktober 2018

#### Tranberg

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 26 06 36 55



Torben Tranberg Jensen  
statsautoriseret revisor  
mnc7911

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

Ejendomsselskabet De 5 ApS  
Trappehavevej 6  
5700 Svendborg

CVR-nr.: 33 49 76 52  
Stiftet: 8. februar 2011  
Hjemsted: Svendborg  
Regnskabsår: 1. juli - 30. juni

**Direktion**

Albert Kristensen  
Charlotte Kristensen

**Revisor**

Tranberg Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
Ryttervej 4  
5700 Svendborg

**Bankforbindelse**

Fynske Bank, Centrumpladsen 19, 5700 Svendborg

**Modervirksomhed**

De 5 Holding ApS

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i året bestået i udlejning af beboelsejendomme.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Det ordinære resultat efter skat udgør 34 t.kr. mod 28 t.kr. sidste år.

Ledelsen anser årets resultat for acceptabelt.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Ejendomsselskabet De 5 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

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

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

#### Omkostninger vedrørende ejendomme

Omkostninger vedrørende ejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

#### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

#### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posterings direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	2.393 t.kr.

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsmkostninger.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

#### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Ejendomsselskabet De 5 ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

### Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

---

<u>Note</u>	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>120.177</b>	<b>103.050</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-2.436	-2.436
<b>Driftsresultat</b>	<b>117.741</b>	<b>100.614</b>
1 Øvrige finansielle omkostninger	-73.523	-64.337
<b>Resultat før skat</b>	<b>44.218</b>	<b>36.277</b>
Skat af årets resultat	-10.252	-8.514
<b>Årets resultat</b>	<b>33.966</b>	<b>27.763</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	33.966	27.763
<b>Disponeret i alt</b>	<b>33.966</b>	<b>27.763</b>

**Balance 30. juni**

<b>Aktiver</b>			
<u>Note</u>		<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
2	Grunde og bygninger	<u>2.498.289</u>	<u>2.484.475</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>2.498.289</u>	<u>2.484.475</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>2.498.289</u></b>	<b><u>2.484.475</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Periodeafgrænsningsposter	<u>2.570</u>	<u>2.358</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>2.570</u>	<u>2.358</u>
	Likvide beholdninger	<u>5.967</u>	<u>20.571</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>8.537</u></b>	<b><u>22.929</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>2.506.826</u></b>	<b><u>2.507.404</u></b>

**Balance 30. juni**

<b>Passiver</b>			
<u>Note</u>		<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>Egenkapital</b>			
3	Virksomhedskapital	80.000	80.000
4	Overført resultat	<u>238.451</u>	<u>204.486</u>
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>318.451</u></b>	<b><u>284.486</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til realkreditinstitutter	1.155.851	1.200.751
	Gæld til pengeinstitutter	672.922	672.922
	Deposita	<u>50.000</u>	<u>49.550</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.878.773</u>	<u>1.923.223</u>
5	Gældsforpligtelser	86.000	86.000
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	9.975	9.975
	Gæld til tilknyttede virksomheder	191.960	103.977
	Selskabsskat	18.766	25.212
	Anden gæld	<u>2.901</u>	<u>74.531</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>309.602</u>	<u>299.695</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>2.188.375</u></b>	<b><u>2.222.918</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>2.506.826</u></b>	<b><u>2.507.404</u></b>
6	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
7	<b>Eventualposter</b>		

## Noter

---

	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	6.285	3.653
Andre finansielle omkostninger	<u>67.238</u>	<u>60.684</u>
	<b><u>73.523</u></b>	<b><u>64.337</u></b>
<b>2. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. juli 2017	2.498.888	2.498.888
Tilgang i årets løb	<u>16.250</u>	<u>0</u>
<b>Kostpris 30. juni 2018</b>	<b><u>2.515.138</u></b>	<b><u>2.498.888</u></b>
Af- og nedskrivninger 1. juli 2017	-14.413	-11.977
Årets afskrivninger	<u>-2.436</u>	<u>-2.436</u>
<b>Af- og nedskrivninger 30. juni 2018</b>	<b><u>-16.849</u></b>	<b><u>-14.413</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2018</b>	<b><u>2.498.289</u></b>	<b><u>2.484.475</u></b>
<b>3. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. juli 2017	<u>80.000</u>	<u>80.000</u>
	<b><u>80.000</u></b>	<b><u>80.000</u></b>
<b>4. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. juli 2017	204.485	176.723
Årets overførte overskud eller underskud	<u>33.966</u>	<u>27.763</u>
	<b><u>238.451</u></b>	<b><u>204.486</u></b>

## Noter

---

			<u>30/6 2018</u>	<u>30/6 2017</u>
<b>5. Gældsforpligtelser</b>				
	<b>Afdrag første år</b>	<b>Restgæld efter 5 år</b>	<b>Gæld i alt 30/6 2018</b>	<b>Gæld i alt 30/6 2017</b>
Gæld til realkreditinstitutter	46.000	974.000	1.201.852	1.246.752
Gæld til pengeinstitutter	40.000	712.922	712.922	712.922
Deposita	0	50.000	50.000	49.550
	<b>86.000</b>	<b>1.736.922</b>	<b>1.964.774</b>	<b>2.009.224</b>

### 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.202 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2018 udgør 1.722 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebrev på i alt 700 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevet giver pant i grunden Tved Kirkevej 12, 5700 Svendborg.

### 7. Eventualposter

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med De 5 Holding ApS, CVR-nr. 32666302 som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelser over for SKAT fremgår af årsregnskabet for administrationsselskabet.