

Ejendomsselskabet De 5 ApS


Trappehavevej 6, 5700 Svendborg

CVR-nr. 33 49 76 52

Årsrapport

1. juli 2018 - 30. juni 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 19. november 2019.



Albert Kristensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. juli 2018 - 30. juni 2019	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 for Ejendomsselskabet De 5 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2018/19 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 5. november 2019

Direktion



Albert 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 2018 - 30. juni 2019, 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Svendborg, den 5. november 2019

Tranberg

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 26 06 36 55



Torben Tranberg Jensen
statsautoriseret revisor
mne7911

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
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 -56 t.kr. mod 34 t.kr. sidste år.

Selskabet har i regnskabsåret afhændet en udlejningsejendom.

Ledelsen anser årets resultat for ikke tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet De 5 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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 posteringer direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med 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
Grunde og bygninger	50 år	793 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 salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Nedskrivning på 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, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Periodeafgrænsningsposter

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

Anvendt regnskabspraksis

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.

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

Note	2018/19	2017/18
Bruttofortjeneste	54.793	120.177
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-1.421	-2.436
Andre driftsomkostninger	-21.820	0
Driftsresultat	31.552	117.741
1 Øvrige finansielle omkostninger	-96.406	-73.523
Resultat før skat	-64.854	44.218
Skat af årets resultat	9.154	-10.252
Årets resultat	-55.700	33.966
 Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	0	33.966
Disponeret fra overført resultat	-55.700	0
Disponeret i alt	-55.700	33.966
Ekstraordinært udbytte vedtaget efter regnskabsårets udløb	180.000	0

Balance 30. juni

Aktiver		
Note	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Anlægsaktiver		
2 Grunde og bygninger	<u>793.327</u>	<u>2.498.289</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>793.327</u>	<u>2.498.289</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>793.327</u>	<u>2.498.289</u>
Omsætningsaktiver		
Udskudte skatteaktiver	9.154	0
Periodeafgrænsningsposter	<u>0</u>	<u>2.570</u>
Tilgodehavender i alt	<u>9.154</u>	<u>2.570</u>
Likvide beholdninger	<u>700</u>	<u>5.967</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>9.854</u>	<u>8.537</u>
Aktiver i alt	<u>803.181</u>	<u>2.506.826</u>

Balance 30. juni

Passiver			
Note		<u>2019</u>	<u>2018</u>
Egenkapital			
3	Virksomhedskapital	80.000	80.000
4	Overført resultat	182.752	238.451
	Egenkapital i alt	<u>262.752</u>	<u>318.451</u>
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	0	1.155.851
	Gæld til pengeinstitutter	230.432	672.922
	Deposita	0	50.000
5	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>230.432</u>	<u>1.878.773</u>
5	Kortfristet del af langfristet gæld	40.000	86.000
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	9.975	9.975
	Gæld til tilknyttede virksomheder	249.770	191.960
	Selskabsskat	0	10.252
	Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	10.252	8.514
	Anden gæld	0	2.901
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>309.997</u>	<u>309.602</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>540.429</u>	<u>2.188.375</u>
	Passiver i alt	<u>803.181</u>	<u>2.506.826</u>
6	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7	Eventualposter		

Noter

	2018/19	2017/18
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	8.296	6.285
Andre finansielle omkostninger	88.110	67.238
	96.406	73.523
2. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. juli 2018	2.515.138	2.498.888
Tilgang i årets løb	0	16.250
Afgang i årets løb	-1.721.811	0
Kostpris 30. juni 2019	793.327	2.515.138
Af- og nedskrivninger 1. juli 2018	-16.849	-14.413
Årets afskrivninger	-1.421	-2.436
Af-/nedskrivninger, afhændede aktiver	18.270	0
Af- og nedskrivninger 30. juni 2019	0	-16.849
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2019	793.327	2.498.289
3. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. juli 2018	80.000	80.000
	80.000	80.000
4. Overført resultat		
Overført resultat 1. juli 2018	238.452	204.485
Årets overførte overskud eller underskud	-55.700	33.966
	182.752	238.451

Noter

5. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 30/6 2019	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld 30/6 2019	Restgæld efter 5 år
Gæld til pengeinstitutter	270.432	40.000	230.432	30.432
	270.432	40.000	230.432	30.432

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har deponeret ejerpantebrev på i alt 700 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevet omfatter følgende aktiver, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2019 udgør 700 t.kr.

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 nettoforpligtelse vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for administrationsselskabet.