

Ejendomsselskabet De 5 ApS

Trappehavevej 6, 5700 Svendborg

CVR-nr. 33 49 76 52

Årsrapport

1. juli 2016 - 30. juni 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den ~~27~~ 10-2017



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 2016 - 30. juni 2017	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2016/17 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 12. oktober 2017

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 2016 - 30. juni 2017, 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Svendborg, den 12. oktober 2017

Tranberg

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 26 06 36 55



Torben Tranberg Jensen
statsautoriseret revisor

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 beboelsesejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Det ordinære resultat efter skat udgør 28 t.kr. mod 57 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	2.377 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>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
Bruttofortjeneste	103.050	121.777
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	<u>-2.436</u>	<u>-2.436</u>
Driftsresultat	100.614	119.341
1 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-64.337</u>	<u>-45.818</u>
Resultat før skat	36.277	73.523
Skat af årets resultat	<u>-8.514</u>	<u>-16.698</u>
Årets resultat	<u>27.763</u>	<u>56.825</u>
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	<u>27.763</u>	<u>56.825</u>
Disponeret i alt	<u>27.763</u>	<u>56.825</u>

Balance 30. juni

Aktiver		<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
2	Grunde og bygninger	2.484.475	2.486.911
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>2.484.475</u>	<u>2.486.911</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>2.484.475</u>	<u>2.486.911</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	18.336
	Periodeafgrænsningsposter	<u>2.359</u>	<u>2.328</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>2.359</u>	<u>20.664</u>
	Likvide beholdninger	<u>20.571</u>	<u>2.371</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>22.930</u>	<u>23.035</u>
	Aktiver i alt	<u>2.507.405</u>	<u>2.509.946</u>

Balance 30. juni

Passiver			
<u>Note</u>		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Egenkapital			
3	Virksomhedskapital	80.000	80.000
4	Overført resultat	<u>204.486</u>	<u>176.723</u>
	Egenkapital i alt	<u>284.486</u>	<u>256.723</u>
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	1.200.751	1.245.306
	Gæld til pengeinstitutter	672.922	671.210
	Deposita	<u>49.550</u>	<u>49.550</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.923.223</u>	<u>1.966.066</u>
5	Gældsforpligtelser	86.000	86.000
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	9.975	9.975
	Gæld til tilknyttede virksomheder	103.977	78.774
	Selskabsskat	25.212	38.248
	Anden gæld	<u>74.532</u>	<u>74.160</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>299.696</u>	<u>287.157</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>2.222.919</u>	<u>2.253.223</u>
	Passiver i alt	<u>2.507.405</u>	<u>2.509.946</u>
6	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7	Eventualposter		

Noter

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	3.653	2.718
Andre finansielle omkostninger	<u>60.684</u>	<u>43.100</u>
	<u>64.337</u>	<u>45.818</u>
 2. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. juli 2016	2.498.888	1.786.813
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>712.075</u>
Kostpris 30. juni 2017	<u>2.498.888</u>	<u>2.498.888</u>
 Af- og nedskrivninger 1. juli 2016	-11.977	-9.541
Årets afskrivninger	<u>-2.436</u>	<u>-2.436</u>
Af- og nedskrivninger 30. juni 2017	<u>-14.413</u>	<u>-11.977</u>
 Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2017	<u>2.484.475</u>	<u>2.486.911</u>
 3. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. juli 2016	<u>80.000</u>	<u>80.000</u>
	<u>80.000</u>	<u>80.000</u>
 4. Overført resultat		
Overført resultat 1. juli 2016	176.723	119.898
Årets overførte overskud eller underskud	<u>27.763</u>	<u>56.825</u>
	<u>204.486</u>	<u>176.723</u>

Noter

			<u>30/6 2017</u>	<u>30/6 2016</u>
5. Gældsforpligtelser				
	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30/6 2017	Gæld i alt 30/6 2016
Gæld til realkreditinstitutter	46.000	1.015.000	1.246.752	1.291.306
Gæld til pengeinstitutter	40.000	260.000	712.922	711.210
Deposita	0	0	49.550	49.550
	86.000	1.275.000	2.009.224	2.052.066

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.247 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2017 udgør 1.707 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 administrationselskab 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 administrationselskabet.