

# Ejendomsselskabet De 5 ApS

Trappehavevej 6, 5700 Svendborg

CVR-nr. 33 49 76 52

## Årsrapport

**1. juli 2020 - 30. juni 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 13. december 2021.



Albert Kristensen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. juli 2020 - 30. juni 2021</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2020/21 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 1. december 2021

**Direktion**



Albert Kristensen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet De 5 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet De 5 ApS for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Svendborg, den 1. december 2021

### **Tranberg**

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 26 06 36 55



Morten Heitmann  
statsautoriseret revisor  
mne26762

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	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
<b>Direktion</b>	Albert Kristensen
<b>Revisor</b>	Tranberg Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Ryttervej 4 5700 Svendborg
<b>Bankforbindelse</b>	Fynske Bank, Centrumpladsen 19, 5700 Svendborg
<b>Modervirksomhed</b>	De 5 Holding ApS

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i året bestået i at eje ubebygget grund.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Det ordinære resultat efter skat udgør -37 t.kr. mod -42 t.kr. sidste år.

Ledelsen anser årets resultat for ikke tilfredsstillende.

Selskabet har tabt mere end 50% af selskabskapitalen pr. 30. juni 2021. Det er ledelsens forventning, at egenkapitalen vil kunne blive reetableret over de kommende år.

Ledelsen har tilkendegivet, at de vil støtte selskabet finansielt og ikke kræve mellemregninger udbetalt før kapitalen er reetableret og der er tilstrækkelig likviditet tilstede.

## 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

#### **Bruttotab**

Bruttotab 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.

#### **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
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 salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn samt låneomkostninger fra specifik og generel låntagning, der direkte vedrører opførelsen af det enkelte aktiv.

#### 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.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### Selskabsskat 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 og for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende selskabsskat” eller ”Skyldig selskabsskat”.

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 måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

### Gældsforpligtelser

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

## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

---

<u>Note</u>	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
<b>Bruttotab</b>	<b>-16.655</b>	<b>-19.115</b>
2 Øvrige finansielle omkostninger	-30.594	-35.253
<b>Resultat før skat</b>	<b>-47.249</b>	<b>-54.368</b>
Skat af årets resultat	10.402	11.961
<b>Årets resultat</b>	<b>-36.847</b>	<b>-42.407</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	180.000
Disponeret fra overført resultat	-36.847	-222.407
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-36.847</b>	<b>-42.407</b>

**Balance 30. juni**

<b>Aktiver</b>		<u>2021</u>	<u>2020</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
3	Grunde og bygninger	<u>793.327</u>	<u>793.327</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>793.327</u>	<u>793.327</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u><b>793.327</b></u>	<u><b>793.327</b></u>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Udskudte skatteaktiver	<u>10.401</u>	<u>11.960</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>10.401</u>	<u>11.960</u>
	Likvide beholdninger	<u>6.660</u>	<u>1.460</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u><b>17.061</b></u>	<u><b>13.420</b></u>
	<b>Aktiver i alt</b>	<u><b>810.388</b></u>	<u><b>806.747</b></u>

**Balance 30. juni**

<b>Passiver</b>		
Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	80.000	80.000
Overført resultat	-76.502	-39.655
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>3.498</b>	<b>40.345</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Leverandører af varer og tjenesteydelser	9.975	9.975
Gæld til tilknyttede virksomheder	391.590	378.227
Anden gæld	405.325	378.200
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	806.890	766.402
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>806.890</b>	<b>766.402</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>810.388</b>	<b>806.747</b>

- 1 Tabt selskabskapital
- 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 5 Eventualposter

**Egenkapitalopgørelse**

---

	<b>Virksomhedskapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. juli 2019	80.000	182.752	262.752
Årets overførte overskud eller underskud	0	-222.407	-222.407
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	180.000	180.000
Udloddet ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	-180.000	-180.000
Egenkapital 1. juli 2020	80.000	-39.655	40.345
Årets overførte overskud eller underskud	0	-36.847	-36.847
	<b>80.000</b>	<b>-76.502</b>	<b>3.498</b>

## Noter

---

	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
<b>1. Tabt selskabskapital</b>		
Selskabet har tabt mere end 50% af selskabskapitalen pr. 30. juni 2021. Det er ledelsens forventning, at egenkapitalen vil kunne blive reetableret over de kommende år. Ledelsen har tilkendegivet, at de vil støtte selskabet finansielt og ikke kræve mellemregninger udbetalt før kapitalen er reetableret og der er tilstrækkelig likviditet tilstede.		
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	30.570	20.281
Andre finansielle omkostninger	<u>24</u>	<u>14.972</u>
	<b><u>30.594</u></b>	<b><u>35.253</u></b>
<b>3. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. juli 2020	<u>793.327</u>	<u>793.327</u>
<b>Kostpris 30. juni 2021</b>	<b><u>793.327</u></b>	<b><u>793.327</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2021</b>	<b><u>793.327</u></b>	<b><u>793.327</u></b>

## Noter

---

30/6 2021

30/6 2020

### 4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har deponeret ejerpantebrev på i alt 700 t.kr. til sikkerhed for bankgæld, 0 t.kr. Ejerpantebrevet omfatter grund, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2020 udgør 793 t.kr.

### 5. 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.