

## Ejendomsselskabet De 5 ApS

Trappehavevej 6, 5700 Svendborg

CVR-nr. 33 49 76 52

### Årsrapport

**1. juli 2019 - 30. juni 2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 7. december 2020.



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 2019 - 30. juni 2020</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2019/20 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 3. december 2020

**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 2019 - 30. juni 2020, 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Svendborg, den 3. december 2020

### **Tranberg**

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 26 06 36 55



**Morten Heitmann**  
statsautoriseret revisor  
mne26762

## 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 at eje ubebygget grund.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Det ordinære resultat efter skat udgør -42 t.kr. mod -56 t.kr. sidste år.

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

### 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.

### 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:

Grunde og bygninger 50 år

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.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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 kildeskatter 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

---

<u>Note</u>	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>
<b>Bruttotab</b>	<b>-19.115</b>	<b>54.793</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	0	-1.421
Andre driftsomkostninger	0	-21.820
<b>Driftsresultat</b>	<b>-19.115</b>	<b>31.552</b>
1 Øvrige finansielle omkostninger	-35.253	-96.406
<b>Resultat før skat</b>	<b>-54.368</b>	<b>-64.854</b>
Skat af årets resultat	11.961	9.154
<b>Årets resultat</b>	<b>-42.407</b>	<b>-55.700</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	180.000	0
Disponeret fra overført resultat	-222.407	-55.700
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-42.407</b>	<b>-55.700</b>
Ekstraordinært udbytte vedtaget efter regnskabsårets udløb	0	180.000

**Balance 30. juni**

<b>Aktiver</b>			
<u>Note</u>		<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
2	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>	<b><u>793.327</u></b>	<b><u>793.327</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Udskudte skatteaktiver	<u>11.960</u>	<u>9.154</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>11.960</u>	<u>9.154</u>
	Likvide beholdninger	<u>1.460</u>	<u>700</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>13.420</u></b>	<b><u>9.854</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>806.747</u></b>	<b><u>803.181</u></b>

**Balance 30. juni**

<b>Passiver</b>			
<u>Note</u>		<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>Egenkapital</b>			
3	Virksomhedskapital	80.000	80.000
4	Overført resultat	-39.655	182.752
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>40.345</b>	<b>262.752</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
5	Gæld til pengeinstitutter	0	230.432
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	0	230.432
	Kortfristet del af langfristet gæld	0	40.000
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	9.975	9.975
	Gæld til tilknyttede virksomheder	378.227	249.770
	Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	0	10.252
	Anden gæld	378.200	0
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	766.402	309.997
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>766.402</b>	<b>540.429</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>806.747</b>	<b>803.181</b>
6	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
7	<b>Eventualposter</b>		

## Noter

---

	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	20.281	8.296
Andre finansielle omkostninger	14.972	88.110
	<u><b>35.253</b></u>	<u><b>96.406</b></u>
 <b>2. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. juli 2019	793.327	2.515.138
Afgang i årets løb	0	-1.721.811
<b>Kostpris 30. juni 2020</b>	<u><b>793.327</b></u>	<u><b>793.327</b></u>
 Af- og nedskrivninger 1. juli 2019	0	-16.849
Årets afskrivninger	0	-1.421
Af-/nedskrivninger, afhændede aktiver	0	18.270
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2020</b>	<u><b>793.327</b></u>	<u><b>793.327</b></u>
 <b>3. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. juli 2019	80.000	80.000
	<u><b>80.000</b></u>	<u><b>80.000</b></u>
 <b>4. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. juli 2019	182.752	238.452
Årets overførte overskud eller underskud	-222.407	-55.700
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	180.000	0
Udloddet ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	-180.000	0
	<u><b>-39.655</b></u>	<u><b>182.752</b></u>

**Noter**

---

	<u>30/6 2020</u>	<u>30/6 2019</u>
<b>5. Gæld til pengeinstitutter</b>		
Gæld til pengeinstitutter i alt	0	270.432
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>-40.000</u>
	<b>0</b>	<b>230.432</b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>0</u>	<u>30.432</u>

**6. 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.

**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 nettoforpligtelse vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.