

## Ejendomsselskabet De 5 ApS

Trappehavevej 6, 5700 Svendborg

CVR-nr. 33 49 76 52

### Årsrapport

1. juli 2021 - 30. juni 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 16. december 2022.

---

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 2021 - 30. juni 2022</b>	
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	
Anvendt regnskabspraksis	5
Noter	11

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2021/22 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 12. december 2022

### 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 2021 - 30. juni 2022 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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 12. december 2022

### **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

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået i at eje ubebygget grund.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Det ordinære resultat efter skat udgør -38 t.kr. mod -37 t.kr. sidste år.

Ledelsen anser årets resultat for ikke tilfredsstillende.

Selskabet har tabt mere end 50% af selskabskapitalen pr. 30. juni 2022. Det er ledelsens forventning, at egenkapitalen kan reetableres i de kommende år.

Leddelsen har tilkendegivet, at de vil støtte selskabets finansielt og ikke kræve mellemregning udbetalt før kapitalen er reetableret og der er tilstrækkelig likviditet til stede.

## 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 eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske 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).

## 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

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 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 såvel immaterielle som 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.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### 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.



## Anvendt regnskabspraksis

---

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 forholdsmæssigt over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter 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

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

---

<u>Note</u>	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
<b>Bruttotab</b>	<b>-14.781</b>	<b>-16.655</b>
2 Øvrige finansielle omkostninger	-34.291	-30.594
<b>Resultat før skat</b>	<b>-49.072</b>	<b>-47.249</b>
Skat af årets resultat	10.795	10.402
<b>Årets resultat</b>	<b>-38.277</b>	<b>-36.847</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Disponeret fra overført resultat	-38.277	-36.847
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-38.277</b>	<b>-36.847</b>

**Balance 30. juni**

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
3 Grunde og bygninger	793.327	793.327
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	10.795	10.401
Tilgodehavender i alt	<u>10.795</u>	<u>10.401</u>
Likvide beholdninger	<u>40.647</u>	<u>6.660</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u><b>51.442</b></u>	<u><b>17.061</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>	<u><b>844.769</b></u>	<u><b>810.388</b></u>

**Balance 30. juni**

<b>Passiver</b>		
Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	80.000	80.000
Overført resultat	-114.780	-76.502
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-34.780</b>	<b>3.498</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Leverandører af varer og tjenesteydelser	9.975	9.975
Gæld til tilknyttede virksomheder	448.608	391.590
Gæld til kapitalinteresser	420.966	405.325
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	879.549	806.890
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>879.549</b>	<b>806.890</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>844.769</b>	<b>810.388</b>

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

## Noter

---

	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
<b>1. Tabt selskabskapital</b>		
Selskabet har tabt mere end 50% af selskabskapitalen pr. 30. juni 2022. Det er ledelsens forventning, at egenkapitalen kan reetableres i de kommende år.		
Leddelsen har tilkendegivet, at de vil støtte selskabets finansielt og ikke kræve mellemregning udbetalt før kapitalen er reetableret og der er tilstrækkelig likviditet til stede.		
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	17.419	15.324
Andre finansielle omkostninger	16.872	15.270
	<u>34.291</u>	<u>30.594</u>
<b>3. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. juli 2021	<u>793.327</u>	<u>793.327</u>
<b>Kostpris 30. juni 2022</b>	<u>793.327</u>	<u>793.327</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2022</b>	<u>793.327</u>	<u>793.327</u>
<b>4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 700 t.kr. til sikkerhed for bankgæld, 0 t.kr. Ejerpantebrevet giver pant i grund, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2022 udgør 793 t.kr.		
<b>5. Eventualposter</b>		
<b>Sambeskatning</b>		
Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med De 5 Holding ApS, CVR-nr. 32666302, som administrationsselskab og hæfter forholdsmæssigt for skattekrav i sambeskatningen.		
Selskabet hæfter forholdsmæssigt for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.		
Hæftelserne udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af det ultimative moderselskab.		
De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for administrationsselskabet.		

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Albert Kristensen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Albert Kristensen

Direktør

ID: beced3a8-c6e2-4755-be06-69c9f12e7346

Tidspunkt for underskrift: 19-12-2022 kl.: 09:36:07

Underskrevet med MitID



## Albert Kristensen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Albert Kristensen

Dirigent

ID: beced3a8-c6e2-4755-be06-69c9f12e7346

Tidspunkt for underskrift: 19-12-2022 kl.: 09:36:07

Underskrevet med MitID



## Morten Heitmann

---

Navnet returneret af dansk NemID var:

Morten Heitmann

Revisor

ID: 1235460036696

Tidspunkt for underskrift: 23-12-2022 kl.: 07:35:41

Underskrevet med NemID

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: b9e103jRUIk248927657

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).