

## **Ejendomsselskabet af 5/10 2017 ApS**

Thorsgade 28  
5000 Odense C

CVR nr. 38 99 51 62

## **Årsrapport 2018/19**

**Godkendt på generalforsamlingen  
den 17. september 2019**



Dennis Kassentoft Nielsen  
**Dirigent**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning..... 3

Den uafhængige revisors erklæring om review..... 4

**Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger..... 5

Ledelsesberetning..... 6

**Årsregnskab 1. juli 2018 - 30. juni 2019**

Anvendt regnskabspraksis..... 7

Resultatopgørelse..... 10

Balance ..... 11

Noter ..... 13

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2018/19 for Ejendomsselskabet af 5/10 2017 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 6. september 2019

Direktion



**Dennis Kassentoft Nielsen**

**DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM REVIEW****Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet af 5/10 2017 ApS**

Vi har udført review af årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 5/10 2017 ApS for perioden 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.

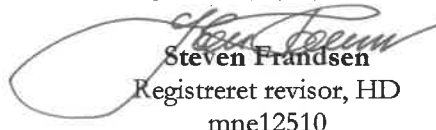
Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

**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 perioden 1. juli 2018 - 30. juni 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Odense, den 6. september 2019

VH Revision  
Registrerede Revisorer ApS  
CVR-nr.: 17 87 10 80

  
Steven Frandsen  
Registreret revisor, HD  
mne12510

**SELSKABSOPLYSNINGER**

**Selskabet** Ejendomsselskabet af 5/10 2017 ApS  
Thorsgade 28  
5000 Odense C

Telefon: 40 46 47 34  
E-mail: dennis\_k\_jorgensen@yahoo.dk

CVR-nr.: 38 99 51 62  
Kommune: Odense  
Regnskabsår: 1. juli - 30. juni

**Direktion** Dennis Kassentoft Nielsen

**Pengeinstitut** Nordea Danmark  
Vestre Stationsvej 7  
5000 Odense C

**Revisor** VH Revision  
Registrerede Revisorer ApS  
Børstenbindervej 12B  
5230 Odense M

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter er køb og salg af ejendomme samt udlejning.

### **Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold**

Ingen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 5/10 2017 ApS for 2018/19 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Det er selskabets første regnskabsår, hvorfor resultatopgørelse, balance og noter ikke indeholder sammenligningstal.

#### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførslers som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

#### Bruttofortjeneste/-tab

Bruttofortjenesten/-tab består af sammentrækning af regnskabsposterne ”nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger”.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under a'contoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster direkte på egenkapitalen.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Grunde og bygninger	50 år	95 %

Småanskaffelser under kr. 13.800 indregnes 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/andre driftsomkostninger.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### 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 samt for betalte a'contoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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 netto-skatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens 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.

### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

**RESULTATOPGØRELSE 1. JULI TIL 30. JUNI**

	2018/19	2017/18
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	<b>338.760</b>	<b>23.778</b>
Afskrivninger.....	-6.113	-2.097
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>332.647</b>	<b>21.681</b>
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder.....	-29.578	0
Andre finansielle omkostninger .....	-219.004	-83.180
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>84.065</b>	<b>-61.499</b>
Beregnete skatter.....	-18.659	13.530
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>65.406</b>	<b>-47.969</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat .....	65.406	-47.969
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>65.406</b>	<b>-47.969</b>

## BALANCE PR. 30. JUNI

	2019	2018
<b>AKTIVER</b>		
Grunde og bygninger .....	11.511.680	2.793.023
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>11.511.680</b>	<b>2.793.023</b>
Udskudt skatteaktiv .....	19.163	3.381
<b>Finansielle anlægsaktiver</b> .....	<b>19.163</b>	<b>3.381</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<b>11.530.843</b>	<b>2.796.404</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....	0	10.149
Andre tilgodehavender .....	162.161	17.225
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>162.161</b>	<b>27.374</b>
<b>Likvide beholdninger</b> .....	<b>83.586</b>	<b>143.378</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>245.747</b>	<b>170.752</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>11.776.590</b>	<b>2.967.156</b>

**BALANCE PR. 30. JUNI**

	2019	2018
<b>PASSIVER</b>		
Virksomhedskapital.....	50.000	50.000
Overført resultat.....	17.437	-47.969
<b>1 EGENKAPITAL.....</b>	<b>67.437</b>	<b>2.031</b>
Prioritetsgæld.....	7.210.244	837.446
Deposita.....	200.063	35.500
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	859.429	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	3.000.000	2.000.000
<b>2 Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>11.269.736</b>	<b>2.872.946</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	235.390	28.916
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....	14.450	6.600
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	18.000	8.750
Selskabsskat.....	34.441	0
Anden gæld.....	0	47.913
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	137.136	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>439.417</b>	<b>92.179</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>	<b>11.709.153</b>	<b>2.965.125</b>
<b>PASSIVER.....</b>	<b>11.776.590</b>	<b>2.967.156</b>
<b>3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.</b>		
<b>4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		

## NOTER

	Primo	Forslag til resultat- disponering	Ultimo
<b>1 Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital.....	50.000	0	50.000
Overført resultat .....	-47.969	65.406	17.437
	<u>2.031</u>	<u>65.406</u>	<u>67.437</u>

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Gæld efter 5 år
<b>2 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld .....	866.362	7.445.634	235.390	6.251.969
Deposita .....	35.500	200.063	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	0	859.429	0	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	2.000.000	3.000.000	0	3.000.000
	<u>2.901.862</u>	<u>11.505.126</u>	<u>235.390</u>	<u>9.251.969</u>

**3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**

Garantiforpligtelser:	Ingen
Kautionsforpligtelser:	Ingen
Huslejeforpligtelser:	Ingen
Leasingforpligtelser:	Ingen

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen. Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, rente og royalties inden for sambeskatningskredsen. Der henvises til moderselskabet, Kassentoft Holding ApS, CVR nr. 31 17 88 00, for oplysning om størrelsen af hæftelsen.

## NOTER

**4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for mellemværende med Nordea Kredit er tinglyst pantebrev i

	Tinglyst pantebeløb	Aktivets bogførte værdi
Ejerlejlighed Thorsgade 26, 1. sal	880.000	1.648.669
Ejendommen Olaf Ryes Gade 6	3.535.000	4.534.071
Ejendommen Fabrikvej 32	3.150.000	4.187.382

Til sikkerhed for hæftelse med Akt 34\_N-B\_688\_1 er tinglyst andet pantebrev i

	Tinglyst pantebeløb	Aktivets bogførte værdi
Ejerlejlighed Thorsgade 26, 1. sal	25.000	1.648.669
Ejerlejlighed Thorsgade 26, st	25.000	1.141.558

6. september 2019

SF/JPE/CC/2