

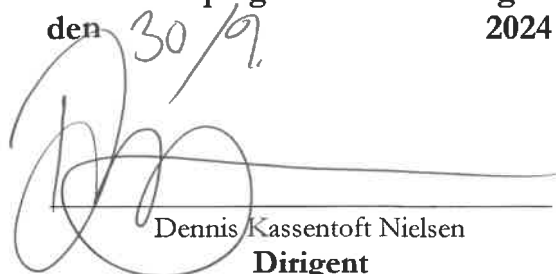
## Ejendomsselskabet af 5/10 2017 ApS

Thorsgade 28  
5000 Odense C

CVR nr. 38 99 51 62

## Årsrapport 2023/24

Godkendt på generalforsamlingen  
den 30/9 2024



Dennis Kassentoft Nielsen  
**Dirigent**

**INDHOLDSFORTEGNELSE****Påtegninger**

Ledelsespåtegning.....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab .....	4
<b>Ledelsesberetning mv.</b>	
Selskabsoplysninger.....	5
Ledelsesberetning .....	6
<b>Årsregnskab 1. juli 2023 - 30. juni 2024</b>	
Anvendt regnskabspraksis.....	7
Resultatopgørelse.....	10
Balance .....	11
Egenkapitalopgørelse.....	13
Noter .....	14

**LEDELSESPÅTEGNING**

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2023/24 for Ejendomsselskabet af 5/10 2017 ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

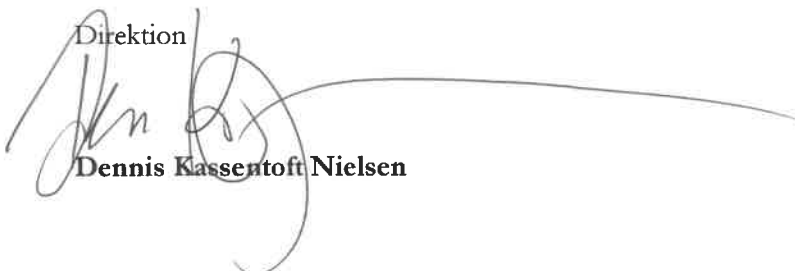
Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 16. september 2024

Direktion



**Dennis Kassentoft Nielsen**

**REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB****Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet af 5/10 2017 ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 5/10 2017 ApS for perioden 1. juli 2023 - 30. juni 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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

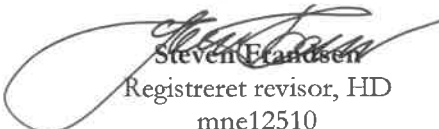
Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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.

Odense, den 16. september 2024

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

  
Steven Frandsen  
Registreret revisor, HD  
mne12510

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	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
<b>Direktion</b>	Dennis Kassentoft Nielsen
<b>Pengeinstitut</b>	Sparekassen Sjælland-Fyn Søndergade 17 5000 Odense C
<b>Revisor</b>	VH Revision Registrerede Revisorer ApS Børstenbindervej 12B 5230 Odense M

## LEDELSESBERETNING

### Selskabets væsentligste aktiviteter

#### Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er køb og salg af ejendomme samt udlejning.

### Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 5/10 2017 ApS for 2023/24 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

#### **Generelt om indregning og måling**

Årsregnskabet 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 tilbageførsler 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, investeringsejendommenes driftsomkostninger, andre driftsindtægter samt andre eksterne omkostninger”.

#### **Nettoomsætning**

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

#### **Investeringsejendommenes driftsomkostninger**

Investeringsejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

#### **Andre driftsindtægter**

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens væsentligste aktivitet.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

### 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 a'contoskatteordningen mv.

### 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 posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

## 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 %

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

med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

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



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter på bankkonti.

### **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 gælds metode 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, kapitalinteresser samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

## RESULTATOPGØRELSE 1. JULI TIL 30. JUNI

	2023/24	2022/23
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	<b>555.817</b>	<b>619.660</b>
1 Personaleomkostninger .....	-125.221	-188.453
Afskrivninger.....	-8.829	-8.829
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>421.767</b>	<b>422.378</b>
Andre finansielle indtægter .....	470	0
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder .....	68.929	68.854
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder.....	-40.565	-39.495
Andre finansielle omkostninger .....	-196.789	-159.505
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>253.812</b>	<b>292.232</b>
Beregne skatter.....	-55.832	-62.082
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>197.980</b>	<b>230.150</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat .....	197.980	230.150
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>197.980</b>	<b>230.150</b>

## BALANCE PR. 30. JUNI

	2024	2023
<b>AKTIVER</b>		
Grunde og bygninger .....	8.781.205	8.790.034
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>8.781.205</b>	<b>8.790.034</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.....	597.866	586.086
Udskudt skatteaktiv .....	21.927	20.228
<b>Finansielle anlægsaktiver</b> .....	<b>619.793</b>	<b>606.314</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<b>9.400.998</b>	<b>9.396.348</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.....	2.914.561	2.857.413
Andre tilgodehavender.....	36.535	2.540
Periodeafgrænsningsposter .....	8.590	766
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>2.959.686</b>	<b>2.860.719</b>
<b>Likvide beholdninger</b> .....	<b>250.337</b>	<b>375.788</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>3.210.023</b>	<b>3.236.507</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>12.611.021</b>	<b>12.632.855</b>

## BALANCE PR. 30. JUNI

	2024	2023
<b>PASSIVER</b>		
Virksomhedskapital.....	50.000	50.000
Overført resultat.....	508.549	310.569
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>558.549</b>	<b>360.569</b>
Prioritetsgæld.....	7.771.177	7.914.271
Deposita.....	210.502	257.386
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	2.189.100	2.065.178
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	1.533.494	1.533.494
<b>2 Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>11.704.273</b>	<b>11.770.329</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	171.618	171.611
Kreditinstitutter.....	0	13.101
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....	0	18.838
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	26.000	21.000
Anden gæld.....	43.250	54.329
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	107.331	223.078
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>348.199</b>	<b>501.957</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b> .....	<b>12.052.472</b>	<b>12.272.286</b>
<b>PASSIVER</b> .....	<b>12.611.021</b>	<b>12.632.855</b>
3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	2024	2023
Virksomhedskapital primo .....	50.000	50.000
<b>Virksomhedskapital ultimo .....</b>	<b>50.000</b>	<b>50.000</b>
Overført resultat, primo .....	310.569	80.419
Årets resultat.....	197.980	230.150
<b>Overført resultat ultimo.....</b>	<b>508.549</b>	<b>310.569</b>
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>558.549</b>	<b>360.569</b>

## NOTER

	2023/24	2022/23
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Antal personer beskæftiget.....	1	1
Lønninger.....	118.838	178.210
Andre omkostninger til social sikring.....	6.383	10.243
	<u>125.221</u>	<u>188.453</u>

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Gæld efter 5 år
<b>2 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld.....	8.085.881	7.942.795	171.618	7.108.553
Deposita.....	257.386	210.502	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	2.065.177	2.189.100	0	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	1.533.494	1.533.494	0	0
	<u>11.941.938</u>	<u>11.875.891</u>	<u>171.618</u>	<u>7.108.553</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.

Selskabet har afgivet støtteerklæring overfor det tilknyttede selskab Ejlstrupvej 231 ApS.

## NOTER

### 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med DLR Kredit er tinglyst pantebrev i

	Tinglyst pantebeløb	Aktivets bogførte værdi
Ejerlejlighed Thorsgade 26, 1. sal	1.726.000	1.872.024
Ejendommen Olaf Ryes Gade 6 D	6.580.000	6.909.181

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	1.872.024

Til sikkerhed for mellemværende med Sparekassen Sjælland - Fyn er tinglyst ejerpantebrev i

	Tinglyst pantebeløb	Aktivets bogførte værdi
Ejendommen Olaf Ryes Gade 6 D	1.100.000	6.909.181

16. september 2024

SF/JPE/LB/2