

## Ejendomsselskabet af 5/10 2017 ApS

Thorsgade 28  
5000 Odense C

CVR nr. 38 99 51 62

## Årsrapport 2019/20

Godkendt på generalforsamlingen  
den 5/10 2020



Dennis Kassentoft Nielsen  
**Dirigent**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

**Påtegninger**

Ledespåtegning..... 3

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

**Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger..... 5

Ledelsesberetning..... 6

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

Anvendt regnskabspraksis..... 7

Resultatopgørelse..... 10

Balance ..... 11

Noter ..... 13

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2019/20 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 21. september 2020

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 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.

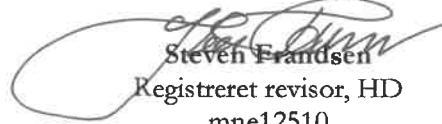
Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

**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 perioden 1. juli 2019 - 30. juni 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Odense, den 21. september 2020

**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**

Ledelsen er opmærksom på kapitaltabsreglerne i selskabsloven § 119 og har i den forbindelse modtaget støtteerklæring fra moderselskabet Kassentoft Holding ApS. Der henvises til note 1 i regnskabet.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 5/10 2017 ApS for 2019/20 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

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 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, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpe-materialer samt andre eksterne omkostninger”.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter, samt et mindre beløb for udført entreprenørarbejde.

#### 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 deklarerer.

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS****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.

**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. 14.100 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 nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

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

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

**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.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 nettorealisationsværdi.

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 nominal værdi.

## RESULTATOPGØRELSE 1. JULI TIL 30. JUNI

	2019/20	2018/19
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	<b>212.396</b>	<b>338.760</b>
2 Personaleomkostninger .....	-164.453	0
Afskrivninger.....	-11.639	-6.113
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>36.304</b>	<b>332.647</b>
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder.....	-53.747	-29.578
Andre finansielle omkostninger .....	-383.795	-219.004
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>-401.238</b>	<b>84.065</b>
Beregnete skatter.....	88.272	-18.659
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>-312.966</b>	<b>65.406</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat .....	-312.966	65.406
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>-312.966</b>	<b>65.406</b>

## BALANCE PR. 30. JUNI

	2020	2019
<b>AKTIVER</b>		
Grunde og bygninger .....	12.404.492	11.511.680
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>12.404.492</b>	<b>11.511.680</b>
Udskudt skatteaktiv .....	92.996	19.163
<b>Finansielle anlægsaktiver</b> .....	<b>92.996</b>	<b>19.163</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<b>12.497.488</b>	<b>11.530.843</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.....	17.626	0
Andre tilgodehavender.....	16.971	162.161
Periodeafgrænsningsposter .....	6.569	0
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>41.166</b>	<b>162.161</b>
<b>Likvide beholdninger</b> .....	<b>649.258</b>	<b>83.586</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>690.424</b>	<b>245.747</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>13.187.912</b>	<b>11.776.590</b>

**BALANCE PR. 30. JUNI**

	2020	2019
<b>PASSIVER</b>		
Virksomhedskapital.....	50.000	50.000
Overført resultat .....	-295.529	17.437
<b>3 EGENKAPITAL.....</b>	<b>-245.529</b>	<b>67.437</b>
Prioritetsgæld.....	8.722.365	7.210.244
Deposita .....	262.280	200.063
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	947.617	859.429
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	3.000.000	3.000.000
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>12.932.262</b>	<b>11.269.736</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....	290.167	235.390
Modtagne forudbetalinger fra kunder .....	15.345	14.450
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....	21.000	18.000
Selskabsskat .....	0	34.441
Anden gæld.....	28.361	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	146.306	137.136
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>501.179</b>	<b>439.417</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b> .....	<b>13.433.441</b>	<b>11.709.153</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>13.187.912</b>	<b>11.776.590</b>

5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser



## NOTER

**4 Langfristede gældsforpligtelser**

Prioritetsgæld.....	7.445.633	9.012.532	290.167	7.539.743
Deposita.....	200.062	262.280	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	859.429	947.617	0	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	3.000.000	3.000.000	0	3.000.000
	<u>11.505.124</u>	<u>13.222.429</u>	<u>290.167</u>	<u>10.539.743</u>

**5 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.

**6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for mellemværende med Nordea Kredit er tinglyst pantebrev i

	Tinglyst pantebeløb	Aktivets bogførte værdi
Ejerlejlighed Thorsgade 26, 1. sal	1.726.000	1.879.564
Ejerlejlighed Thorsgade 26, st.	988.000	1.140.414
Ejendommen Olaf Ryes Gade 6	3.535.000	5.092.453
Ejendommen Fabrikvej 32	3.150.000	4.292.060

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	1.879.564
Ejerlejlighed Thorsgade 26, st.	25.000	1.140.414

21. september 2020

SF/JPE/CC/2