

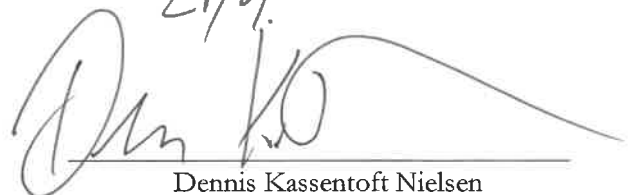
Ejendomsselskabet af 5/10 2017 ApS

Thorsgade 28
5000 Odense C

CVR nr. 38 99 51 62

Årsrapport 2022/23

Godkendt på generalforsamlingen
den 27/9. 2023



Dennis Kassentoft Nielsen
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledelsespåtegning..... 3

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger..... 5

Ledelsesberetning 6

Årsregnskab 1. juli 2022 - 30. juni 2023

Anvendt regnskabspraksis..... 7

Resultatopgørelse..... 10

Balance 11

Egenkapitalopgørelse..... 13

Noter 14

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2022/23 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 17. august 2023

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 2022 - 30. juni 2023 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.

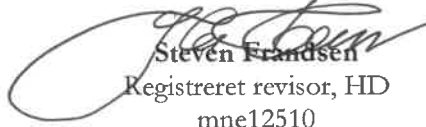
Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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 17. august 2023

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	Sparekassen Sjælland-Fyn Søndergade 17 5000 Odense C
Revisor	VH Revision Registrerede Revisorer ApS Børstenbindervej 12B 5230 Odense M

LEDELSESBERETNING

Selskabets 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 2022/23 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.

Investeringssejendommenes driftsomkostninger

Investeringssejendommenes 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 gager, inkl. feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring af virksomhedens medarbejdere.

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 %

Småanskaffelser under kr. 32.000 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

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 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 nettorealisationseværdi.

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 nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE 1. JULI TIL 30. JUNI

	2022/23	2021/22
BRUTTOFORTJENESTE	619.660	1.246.147
1 Personalemkostninger	-188.453	-549.990
Afskrivninger.....	-8.829	-13.227
DRIFTSRESULTAT	422.378	682.930
Andre finansielle indtægter	0	99
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	68.854	33.663
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder.....	-39.495	-38.050
Andre finansielle omkostninger	-159.505	-370.203
RESULTAT FØR SKAT	292.232	308.439
Beregnete skatter.....	-62.082	-67.897
ÅRETS RESULTAT	230.150	240.542
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	230.150	240.542
DISPONERET I ALT	230.150	240.542

BALANCE PR. 30. JUNI

	2023	2022
AKTIVER		
Grunde og bygninger	8.790.034	13.282.895
Materielle anlægsaktiver	8.790.034	13.282.895
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.....	586.086	828.630
Udskudt skatteaktiv	20.228	27.823
Finansielle anlægsaktiver	606.314	856.453
ANLÆGSAKTIVER	9.396.348	14.139.348
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.....	2.857.413	2.806.324
Andre tilgodehavender.....	2.540	2.710
Periodeafgrænsningsposter	766	7.072
Tilgodehavender	2.860.719	2.816.106
Likvide beholdninger	375.788	0
OMSÆTNINGSAKTIVER	3.236.507	2.816.106
AKTIVER	12.632.855	16.955.454

BALANCE PR. 30. JUNI

	2023	2022
PASSIVER		
Virksomhedskapital.....	50.000	50.000
Overført resultat.....	310.569	127.444
EGENKAPITAL.....	360.569	177.444
Prioritetsgæld.....	7.914.271	10.865.283
Deposita.....	257.386	357.944
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	2.065.178	1.978.524
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	1.533.494	3.000.000
2 Langfristede gældsforpligtelser.....	11.770.329	16.201.751
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	171.611	259.223
Kreditinstitutter.....	13.101	40.654
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....	18.838	7.179
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	21.000	32.000
Anden gæld.....	54.329	48.736
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	223.078	188.467
Kortfristede gældsforpligtelser.....	501.957	576.259
GÆLDSFORPLIGTELSE R.....	12.272.286	16.778.010
PASSIVER	12.632.855	16.955.454

3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2023	2022
Virksomhedskapital primo	50.000	50.000
Virksomhedskapital ultimo	50.000	50.000
Overført resultat, primo	80.419	-113.098
Årets resultat.....	230.150	240.542
Overført resultat ultimo.....	310.569	127.444
EGENKAPITAL.....	360.569	177.444

NOTER

	2022/23	2021/22
1 Personaleomkostninger		
Antal personer beskæftiget.....	1	2
Lønninger.....	178.210	491.478
Pensioner.....	0	25.661
Andre omkostninger til social sikring.....	10.243	32.851
	188.453	549.990

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Gæld efter 5 år
2 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld.....	8.242.724	8.085.882	171.611	7.216.975
Deposita.....	259.969	257.386	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	1.978.524	2.065.178	0	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	1.533.494	1.533.494	0	1.533.494
	12.014.711	11.941.940	171.611	8.750.469

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	1.873.909
Ejendommen Olaf Ryes Gade 6 D	6.580.000	6.916.125

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	1.873.909

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	6.916.125

17. august 2023

SF/JPE/CC/2