

Ejendomsselskabet af 5/10 2017 ApS

Thorsgade 28
5000 Odense C

CVR nr. 38 99 51 62

Årsrapport 2021/22

Godkendt på generalforsamlingen
den 14/12 2022



Dennis Kassentoft Nielsen
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledespåtegning..... 3

Den uafhængige revisors reviewerklæring..... 4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger..... 5

Ledelsesberetning..... 6

Årsregnskab 1. juli 2021 - 30. juni 2022

Anvendt regnskabspraksis..... 7

Resultatopgørelse..... 10

Balance 11

Egenkapitalopgørelse..... 13

Noter 14

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2021/22 for Ejendomsselskabet af 5/10 2017 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

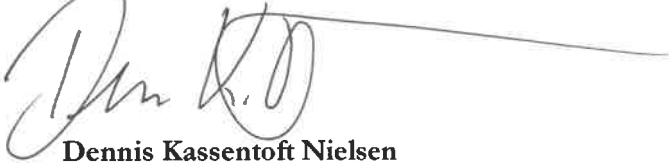
Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 10. september 2022

Direktion

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Dennis Kassentoft Nielsen', is written over a horizontal line. The signature is stylized and cursive.

Dennis Kassentoft Nielsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVIEWERKLÆRING**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 2021 - 30. juni 2022, 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 relevante 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.

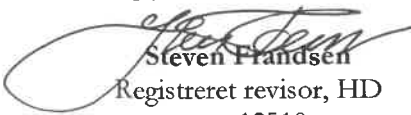
Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2021 - 30. juni 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Odense, den 10. september 2022

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


Steven Frandsen
Registreret revisor, HD
mnc12510

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: 461 - 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.

Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Ingen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 5/10 2017 ApS for 2021/22 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, 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.

Personaleomkostninger

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

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 posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder. Udenlandske tilknyttede virksomheder er ikke omfattet af sambeskatningen.

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. 31.000 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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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 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, kapitalinteresser samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

RESULTATOPGØRELSE 1. JULI TIL 30. JUNI

	2021/22	2020/21
BRUTTOFORTJENESTE	1.242.495	1.069.441
1 Personalemkostninger	-546.338	-465.595
Afskrivninger.....	-13.227	-12.427
DRIFTSRESULTAT	682.930	591.419
Andre finansielle indtægter	99	0
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	33.663	0
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder.....	-38.050	-79.640
Andre finansielle omkostninger	-370.203	-289.176
RESULTAT FØR SKAT	308.439	222.603
Beregnete skatter.....	-67.897	-40.173
ÅRETS RESULTAT	240.542	182.430
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	240.542	182.430
DISPONERET I ALT	240.542	182.430

BALANCE PR. 30. JUNI

	2022	2021
AKTIVER		
Grunde og bygninger	13.282.895	12.988.480
Materielle anlægsaktiver	13.282.895	12.988.480
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.....	828.630	0
Udskudt skatteaktiv	27.823	37.737
Finansielle anlægsaktiver	856.453	37.737
ANLÆGSAKTIVER	14.139.348	13.026.217
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.....	2.806.324	0
Andre tilgodehavender.....	2.710	1.620.000
Periodeafgrænsningsposter	7.072	583
Tilgodehavender	2.816.106	1.620.583
Likvide beholdninger	0	4.567
OMSÆTNINGSAKTIVER	2.816.106	1.625.150
AKTIVER	16.955.454	14.651.367

BALANCE PR. 30. JUNI

	2022	2021
PASSIVER		
Virksomhedskapital.....	50.000	50.000
Overført resultat.....	127.444	-113.099
EGENKAPITAL.....	177.444	-63.099
Prioritetsgæld.....	10.865.283	7.519.793
Deposita.....	357.944	385.875
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	1.978.524	2.119.575
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	3.000.000	3.000.000
2 Langfristede gældsforpligtelser.....	16.201.751	13.025.243
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	259.223	1.202.572
Kreditinstitutter.....	40.654	64.736
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....	7.179	15.194
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	32.000	21.000
Anden gæld.....	48.736	144.397
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	188.467	241.324
Kortfristede gældsforpligtelser.....	576.259	1.689.223
GÆLDSFORPLIGTELSE	16.778.010	14.714.466
PASSIVER.....	16.955.454	14.651.367

3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2022	2021
Virksomhedskapital primo	50.000	50.000
Virksomhedskapital ultimo	50.000	50.000
Overført resultat, primo	-113.098	-295.529
Årets resultat.....	240.542	182.430
Overført resultat ultimo.....	127.444	-113.099
EGENKAPITAL.....	177.444	-63.099

NOTER

	2021/22	2020/21
1 Personaleomkostninger		
Antal personer beskæftiget.....	2	2
Lønninger.....	487.826	424.318
Pensioner.....	25.661	16.405
Andre omkostninger til social sikring.....	32.851	24.872
	<u>546.338</u>	<u>465.595</u>

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Gæld efter 5 år
2 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld.....	8.722.366	11.124.506	259.223	9.817.597
Deposita.....	385.875	357.944	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	2.119.575	1.978.524	0	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	3.000.000	3.000.000	0	3.000.000
	<u>14.227.816</u>	<u>16.460.974</u>	<u>259.223</u>	<u>12.817.597</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	1.875.794
Ejendommen Olaf Ryes Gade 6 D	6.580.000	6.923.069

Til sikkerhed for mellemværende med Nordea Kredit er tinglyst pantebrev i

	Tinglyst pantebeløb	Aktivets bogførte værdi
Ejendommen Fabrikvej 32	3.150.000	4.484.032

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	1.875.794

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	6.923.069

10. september 2022

SF/JPE/CC/1