

Ejendomsselskabet af 5/10 2017 ApS

Thorsgade 28
5000 Odense C

CVR nr. 38 99 51 62

Årsrapport 2024/25

Godkendt på generalforsamlingen
den 07/10 2025

Dennis Kassentoft Nielsen
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE**Påtegninger**

Ledelsespåtegning..... 3

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger..... 5

Ledelsesberetning..... 6

Årsregnskab 1. juli 2024 - 30. juni 2025

Anvendt regnskabspraksis..... 7

Resultatopgørelse..... 10

Balance 11

Egenkapitalopgørelse..... 13

Noter 14

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2024/25 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 30. september 2025

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 2024 - 30. juni 2025 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 revisoreres 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 30. september 2025

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

SJF Bank
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 2024/25 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 eksterne omkostninger

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte.

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 poster 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 salgsmomkostninger 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

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 nettorealisation sværdi.

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 obligati-onslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagel-sestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelses-tidspunktet.

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

RESULTATOPGØRELSE 1. JULI TIL 30. JUNI

	2024/25	2023/24
BRUTTOFORTJENESTE	613.906	555.817
1 Personalemkostninger	-246.551	-125.221
Afskrivninger.....	-8.829	-8.829
DRIFTSRESULTAT	358.526	421.767
Andre finansielle indtægter	247	470
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	71.168	68.929
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder.....	-42.370	-40.565
Andre finansielle omkostninger	-164.438	-196.789
RESULTAT FØR SKAT	223.133	253.812
Beregnedede skatter.....	-49.092	-55.832
ÅRETS RESULTAT	174.041	197.980
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	174.041	197.980
DISPONERET I ALT	174.041	197.980

BALANCE PR. 30. JUNI

	2025	2024
AKTIVER		
Grunde og bygninger.....	8.772.376	8.781.205
Materielle anlægsaktiver.....	8.772.376	8.781.205
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.....	2.974.852	2.914.561
Udskudt skatteaktiv.....	23.606	21.927
Finansielle anlægsaktiver.....	2.998.458	2.936.488
ANLÆGSAKTIVER.....	11.770.834	11.717.693
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.....	660.743	597.866
Andre tilgodehavender.....	0	36.535
Periodeafgrænsningsposter.....	8.590	8.590
Tilgodehavender.....	669.333	642.991
Likvide beholdninger.....	54.234	250.337
OMSÆTNINGSAKTIVER.....	723.567	893.328
AKTIVER.....	12.494.401	12.611.021

BALANCE PR. 30. JUNI

	2025	2024
PASSIVER		
Virksomhedskapital.....	50.000	50.000
Overført resultat.....	682.590	508.549
EGENKAPITAL.....	732.590	558.549
Prioritetsgæld.....	7.624.663	7.771.177
Deposita.....	251.854	210.502
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	2.182.241	2.189.100
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	1.333.494	1.533.494
2 Langfristede gældsforpligtelser.....	11.392.252	11.704.273
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	170.965	171.618
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....	19.449	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	26.000	26.000
Anden gæld.....	30.766	43.250
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	122.379	107.331
Kortfristede gældsforpligtelser.....	369.559	348.199
GÆLDSFORPLIGTELSE.....	11.761.811	12.052.472
PASSIVER.....	12.494.401	12.611.021
3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2025	2024
Virksomhedskapital primo.....	50.000	50.000
Virksomhedskapital ultimo	50.000	50.000
Overført resultat, primo	508.549	310.569
Årets resultat.....	174.041	197.980
Overført resultat ultimo.....	682.590	508.549
EGENKAPITAL.....	732.590	558.549

NOTER

	2024/25	2023/24	
1 Personaleomkostninger			
Antal personer beskæftiget.....	1	1	
Lønninger.....	236.855	118.838	
Andre omkostninger til social sikring.....	9.696	6.383	
	<u>246.551</u>	<u>125.221</u>	
	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Gæld efter 5 år
2 Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld.....	7.795.628	170.965	6.877.486
Deposita	251.854	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	2.182.241	0	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	1.333.494	0	0
	<u>11.563.217</u>	<u>170.965</u>	<u>6.877.486</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	1.775.000	1.870.139
Ejendommen Olaf Ryes Gade 6 D	6.580.000	6.902.237

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	1.870.139

Til sikkerhed for mellemværende med SJF Bank er tinglyst ejerpantebrev i

	Tinglyst pantebeløb	Aktivets bogførte værdi
Ejendommen Olaf Ryes Gade 6 D	1.100.000	6.902.237

30. september 2025

SF/JPE/CC/1