CHRISTENSEN
KJÆRULFF
PERSONLIGT ENGAGEMENT

STATSAUTORISERET
REVISIONSAKTIESELSKAB

STORE KONGENSGADE 68
POSTBOKS 9015
1022 KØBENHAVN K

CVR: 15 91 56 41
TLF: 33 30 15 15
FAX: 33 13 19 91
E-MAIL: CK@CK.DK
WEB: WWW.CK.DK

A 5 ApS

CVR-nr. 29 20 72 91

Årsrapport

1. juni 2012 - 31. maj 2013

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 13. november 2013.

Jørgen Ratsach
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. juni 2012 - 31. maj 2013	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juni 2012 - 31. maj 2013 for A 5 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. maj 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juni 2012 - 31. maj 2013.

Der træffes på generalforsamlingen beslutning om, at årsregnskabet for 2013/14 og fremover ikke skal revideres. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 7. november 2013

Direktion

Jørgen Rathsach
Direktør

Den uafhængige revisors erklæringer

Til anpartshaverne i A 5 ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for A 5 ApS for regnskabsåret 1. juni 2012 - 31. maj 2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. maj 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juni 2012 - 31. maj 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi oplyse, at årsrapporten 2012/13 er aflagt for sent i henhold til selskabslovens bestemmelser, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 7. november 2013

CHRISTENSEN KJÆRULFF
statsautoriseret revisionsaktieselskab

Peter Steffen Clausen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	A 5 ApS Østerbrogade 93 2100 København	
	CVR-nr.:	29 20 72 91
	Stiftet:	19. december 2005
	Hjemsted:	København
	Regnskabsår:	1. juni - 31. maj
Direktion	Jørgen Rathsach, Direktør	
Revision	Christensen Kjærulff , statsautoriseret revisionsaktieselskab	

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet
Selskabets hovedaktivitet er at eje aktier og anparter samt foretage investeringer i fast ejendom m.m.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold
Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold fremgår af efterfølgende resultatopgørelse og balance. Ledelsen anser resultatet for utilfredsstillende.

Der gøres opmærksom på at sammenligningstal vedrører perioden 1. januar - 31. maj 2012 (5 måneder).

Selskabet har i regnskabsåret foretaget opskrivning af ejendommene til nettorealisationsværdi. Dette er foretaget på baggrund af vurdering fra Statsaut. Ejendomsmægler og Valuar (MDE) Elisabeth Franke Larsen med fradrag af estimerede salgsomkostninger og prisnedslag.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb
Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Resultatopgørelse

Note		1/6 2012 - 31/5 2013 kr.	1/1 2012 - 31/5 2012 t.kr.
	Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme	512.314	236
	Andre eksterne omkostninger	-107.500	-40
	Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-203.158	-90
	Bruttoresultat	**201.656**	**106**
1	Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-54.305	-56
	Driftsresultat	**147.351**	**50**
2	Andre finansielle omkostninger	-259.527	-149
	Resultat før skat	**-112.176**	**-99**
3	Skat af årets resultat	19.903	25
	Årets resultat	**-92.273**	**-74**
	Forslag til resultatdisponering:		
	Disponeret fra overført resultat	-92.273	-74
	Disponeret i alt	**-92.273**	**-74**

Balance 31. maj

Note	Aktiver	31/5 2013 kr.	31/5 2012 t.kr.
	Anlægsaktiver		
4	Grunde og bygninger	7.650.000	6.074
	Materielle anlægsaktiver i alt	7.650.000	6.074
	Anlægsaktiver i alt	**7.650.000**	**6.074**
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	49.100	0
	Andre tilgodehavender	16.048	0
	Tilgodehavender i alt	65.148	0
	Likvide beholdninger	76.879	0
	Omsætningsaktiver i alt	**142.027**	**0**
	Aktiver i alt	**7.792.027**	**6.074**

Balance 31. maj

Note	Passiver	31/5 2013 kr.	31/5 2012 t.kr.
	Egenkapital		
5	Anpartskapital	125.000	125
6	Reserve for opskrivninger	2.638.843	1.460
7	Overført resultat	-766.965	-674
	Egenkapital i alt	**1.996.878**	**911**
	Hensatte forpligtelser		
8	Hensættelser til udskudt skat	470.604	97
	Hensatte forpligtelser i alt	**470.604**	**97**
	Gældsforpligtelser		
9	Gæld til realkreditinstitutter	4.581.827	4.015
	Deposita	173.962	190
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	4.755.789	4.205
	Kortfristet del af langfristet gæld	41.558	0
	Gæld til pengeinstitutter	0	238
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	63.665	73
	Gæld til tilknyttede virksomheder	130.115	254
	Anden gæld	333.418	296
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	568.756	861
	Gældsforpligtelser i alt	**5.324.545**	**5.066**
	Passiver i alt	**7.792.027**	**6.074**

11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

		1/6 2012 - 31/5 2013 kr.	1/1 2012 - 31/5 2012 t.kr.
1.	**Afskrivninger af materielle anlægsaktiver**		
	Afskrivning på bygninger	54.305	56
		54.305	**56**
2.	**Andre finansielle omkostninger**		
	Renter, tilknyttede virksomheder	3.656	0
	Andre renteomkostninger	255.871	149
		259.527	**149**
3.	**Skat af årets resultat**		
	Skat af årets resultat	0	0
	Årets regulering af udskudt skat	-19.903	-25
		-19.903	**-25**
4.	**Grunde og bygninger**		
	Kostpris 1. juni 2012	4.850.266	4.850
	Tilgang i årets løb	57.908	0
	Afgang i årets løb	0	0
	Kostpris 31. maj 2013	**4.908.174**	**4.850**
	Opskrivninger 1. juni 2012	1.459.780	1.460
	Årets opskrivning	1.572.084	0
	Opskrivninger 31. maj 2013	**3.031.864**	**1.460**
	Afskrivninger 1. juni 2012	-235.732	-180
	Årets afskrivninger	-54.306	-56
	Afskrivninger 31. maj 2013	**-290.038**	**-236**
	Regnskabsmæssig værdi 31. maj 2013	**7.650.000**	**6.074**
	Ejendomsvurdering 1. oktober 2012	7.230.000	7.230

Anslået salgspris ifølge aktuel mæglervurdering, kr. 9.400.000

		kr.	t.kr.
5.	**Anpartskapital**		
	Anpartskapital 1. juni 2012	125.000	125
		125.000	**125**
6.	**Reserve for opskrivninger**		
	Reserve for opskrivninger 1. juni 2012	1.459.781	1.460
	Årets opskrivning	1.179.062	0
		2.638.843	**1.460**
7.	**Overført resultat**		
	Overført resultat 1. juni 2012	-674.692	-600
	Årets overførte overskud eller underskud	-92.273	-74
		-766.965	**-674**
8.	**Hensættelser til udskudt skat**		
	Hensættelser til udskudt skat 1. juni 2012	105.627	122
	Udskudt skat af årets resultat	364.977	-25
		470.604	**97**
	Udskudt skat påhviler følgende poster:		
	Materielle anlægsaktiver	693.598	306
	Fremført underskud fra tidligere år	-222.994	-209
		470.604	**97**

		kr.	t.kr.
9.	**Gæld til realkreditinstitutter**		
	Nykredit F1 972 781	828.385	0
	Nykredit F5 972 773	2.535.000	0
	Nykredit F5 972 846	1.260.000	0
	Sparbank 8530 2107 708	0	4.015
		4.623.385	4.015
	Heraf forfalder inden for 1 år	-41.558	0
		4.581.827	**4.015**
	Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	4.413.400	0

10. Gældsforpligtelser

	Afdrag første år kr.	**Restgæld efter 5 år kr.**	**Gæld i alt 31/5 2013 kr.**	**Gæld i alt 31/5 2012 t.kr.**
Gæld til realkreditinstitutter	41.558	4.413.400	4.623.385	4.015
	41.558	**4.413.400**	**4.623.385**	**4.015**

11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt kr. 2.331.250 til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Herudover har selskabets direktion personligt kautioneret for bankgælden.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for A 5 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år. Det skal dog bemærkes, at sammenligningstallene alene omfatter perioden 1/1 - 31/5 2012 (5 måneder).

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger

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

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og renteomkostninger samt rentetillæg og rentegodtgørelser ved skattebetaling. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger til vurderet dagsværdi efter årsregnskabslovens §41 og med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af foretagne 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.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	100 år

Aktiver med en kostpris på under 12 t.kr. pr. enhed indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger 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 afskrivninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Egenkapital - udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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 acontoskatter.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter A 5 ApS solidarisk og ubegrænset overfor skattemyndighederne for kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførelsesberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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 nominel værdi.