

Ejendomsselskabet V5 A/S

Emil Bojsens Gade 84, 8700 Horsens

CVR-nr. 29 81 36 98

Årsrapport 2017

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den

1/5-2018

Dirigent:



.....





Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Ejendomsselskabet V5 A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 30. april 2018
Direktion:



Per Hannibal Rasmussen

Bestyrelse:



Pernille Hannibal Jørgensen
formand

Lykke Hannibal



Per Hannibal Rasmussen

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet V5 A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet V5 A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som I har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.


Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 *Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger*.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere jer med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er jeres 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, I har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review-konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Horsens, den 30. april 2018
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28



Peter Klindt Ejlertsen
statsaut. revisor
MNE-nr.: mne16625



Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Ejendomsselskabet V5 A/S
Adresse, postnr., by	Emil Bojsens Gade 84, 8700 Horsens
CVR-nr.	29 81 36 98
Hjemstedskommune	Horsens
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Bestyrelse	Pernille Hannibal Jørgensen, formand Lykke Hannibal Per Hannibal Rasmussen
Direktion	Per Hannibal Rasmussen
Revisor	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Holmboes Allé 12, 8700 Horsens
Bankforbindelse	Sydbank Søndergade 18-20, 8700 Horsens



Ledelsesberetning

Hoved- og nøgletal

	2017	2016	2015	2014	2013
Hovedtal					
Årets resultat	438.430	-325.960	884.732	1.306.976	-1.751.581
Nøgletal					
Balancesum	17.821.315	18.739.000	24.150.555	21.244.222	22.334.610
Egenkapital	3.153.872	3.429.946	3.976.162	8.981.873	10.774.897
Solidsgrad	17,7%	18,3%	16,5%	42,3%	48,2%
Egenkapitalforrentning	13,3%	-8,8%	13,7%	13,2%	-14,6%

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i at eje fast ejendom, udlejning af fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2017 udviser et overskud på 438.430 kr. mod et underskud på 325.960 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på 3.153.872 kr. Årets resultat er negativt påvirket af værdiregulering af selskabets investeringejendom, jf. nedenstående. Uden denne værdiregulering anses årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

Selskabets hidtidige lejer har opsagt lejekontrakten. Efter regnskabsårets afslutning er der indgået en lejekontrakt med en ny lejer. Den nye lejekontrakt er på et lavere niveau end den hidtidige. Den lavere værdi af selskabets investeringsejendom er indarbejdet i årsrapporten for 2017.

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Forventet udvikling

Regnskabsåret 2018 forventes gennemført med et positivt resultat.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2017	2016
	Bruttofortjeneste	1.218.933	1.416.839
	Andre driftsomkostninger	0	-130.336
	Resultat af drift før dagsværdireguleringer	1.218.933	1.286.503
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-275.000	-1.200.000
	Resultat før finansielle poster	943.933	86.503
	Finansielle omkostninger	-380.273	-392.104
	Resultat før skat	563.660	-305.601
2	Skat af årets resultat	-125.230	-20.359
	Årets resultat	438.430	-325.960
	Forslag til resultatdisponering		
	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	300.000	800.000
	Overført resultat	138.430	-1.125.960
		438.430	-325.960

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
3	Materielle anlægsaktiver		
	Investeringsejendomme	17.625.000	17.900.000
		<u>17.625.000</u>	<u>17.900.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>17.625.000</u>	<u>17.900.000</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	22.459	0
	Andre tilgodehavender	17.261	0
		<u>39.720</u>	<u>0</u>
	Likvide beholdninger	156.595	839.000
	Omsætningsaktiver i alt	<u>196.315</u>	<u>839.000</u>
	AKTIVER I ALT	<u>17.821.315</u>	<u>18.739.000</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2017	2016
	PASSIVER		
	Egenkapital		
4	Selskabskapital	500.000	500.000
	Overført resultat	2.353.872	2.129.946
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	300.000	800.000
	Egenkapital i alt	3.153.872	3.429.946
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	2.045.747	1.952.851
	Hensatte forpligtelser i alt	2.045.747	1.952.851
	Gældsforpligtelser		
5	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	7.232.826	7.488.842
	Deposita	250.000	503.692
	Renteswap	672.000	757.496
		8.154.826	8.750.030
	Kortfristede gældsforpligtelser		
5	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	249.300	242.563
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	39.001	39.001
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	77.541
	Skyldig selskabsskat	32.334	0
	Anden gæld	4.146.235	4.247.068
		4.466.870	4.606.173
	Gældsforpligtelser i alt	12.621.696	13.356.203
	PASSIVER I ALT	17.821.315	18.739.000

1 Anvendt regnskabspraksis

6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

7 Sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2016	500.000	3.276.162	200.000	3.976.162
Overført via resultatdisponering	0	-1.125.960	800.000	-325.960
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	-20.256	0	-20.256
Udloddet udbytte	0	0	-200.000	-200.000
Egenkapital 1. januar 2017	500.000	2.129.946	800.000	3.429.946
Overført via resultatdisponering	0	138.430	300.000	438.430
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	85.496	0	85.496
Udloddet udbytte	0	0	-800.000	-800.000
Egenkapital 31. december 2017	500.000	2.353.872	300.000	3.153.872

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet V5 A/S for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Omsætning omfatter periodiserede lejeindtægter for ejendommenes lejemål.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste eller tab ved salg af anlægsaktiver.

Ejendomsomkostninger

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger vedrørende udlejning af virksomhedens investerings-ejendomme, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse af investeringsejendomme.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, ydelser på operationelle leasingkontrakter m.v.

Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteomkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden indgår i sambeskatning med øvrige dattervirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationsselskabet.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi fastsat på baggrund af markedsforholdene på balancedagen.

Værdien fastsættes ud fra en afkastbaseret model med et afkastkrav på 6,75 % for Vrøndingvej 5.

Årets værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen og indgår i posten "dagsværdiregulering af investeringsejendomme".

Der afskrives ikke på investeringsejendomme.

Fortjeneste eller tab opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg af materielle aktiver indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvor der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med virksomhedens risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabs-erfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsssats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Egenkapital

Foreslået udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat

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 betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontor-ejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Gældsforpligtelser

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

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

Nøgletal

Nøgletallene er beregnet i overensstemmelse med Finansforeningens anbefalinger og nøgletal.

De i hoved- og nøgletaloversigten anførte nøgletal er beregnet således:

Soliditetsgrad	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Passiver i alt, ultimo}}$
Egenkapitalforrentning	$\frac{\text{Årets resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

kr.	2017	2016
2 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	32.334	0
Årets regulering af udskudt skat	92.896	20.359
	<u>125.230</u>	<u>20.359</u>

3 Materielle anlægsaktiver

kr.	Investeringsejendomme
Kostpris 1. januar 2017	29.769.835
Kostpris 31. december 2017	29.769.835
Opskrivninger 1. januar 2017	-11.869.835
Årets værdiregulering	-275.000
Opskrivninger 31. december 2017	-12.144.835
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	<u>17.625.000</u>

4 Selskabskapital

Virksomhedens aktiekapital har uændret været 500.000 kr. de seneste 5 år.

5 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	Gæld i alt 31/12 2017	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	7.482.126	249.300	7.232.826	6.269.126
Deposita	250.000	0	250.000	0
Renteswap	672.000	0	672.000	0
	<u>8.404.126</u>	<u>249.300</u>	<u>8.154.826</u>	<u>6.269.126</u>

6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre eventualforpligtelser

Selskabet har indgået en renteswap på 5.548 t.kr. til en rente på 2,82 % p.a. til sikring af selskabets realkreditlån nom 5.548 t.kr. Renteswappen udløber 30.12.21. Renteswappens markedsværdi pr. 31. december 2017 udgør 672 t.kr. Beløbet er indregnet i balancen.

Selskabet er sambeskattet med Høgh & Hannibal Holding ApS. Som helejet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

7 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der stillet pant på 7.482 t.kr. i ejendommen Vrøndingvej 5, 8700 Horsens. Ejendommens regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 17.180 t.kr.