

Ejendomsselskabet V5 A/S

Emil Bojsens Gade 84, 8700 Horsens

CVR-nr. 29 81 36 98

Årsrapport 2018

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 3. juni 2019

Dirigent:



.....





Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Ejendomsselskabet V5 A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 26. maj 2019
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 2018 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 26. maj 2019
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28



Peter Klindt Eilertsen
statsaut. revisor
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
Bankforbindelse	Sydbank Søndergade 18-20, 8700 Horsens

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 2018 udviser et overskud på 318.953 kr. mod et overskud på 438.430 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på 3.285.146 kr. Årets resultat er negativt påvirket af værdiregulering af selskabets investeringejendom, jf. nedenstående. Uden denne værdiregulering anses årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

Der er en ny lejer i regnskabsåret, hvor den nye lejekontrakt er på et lavere niveau end hittidige. På sigt vil lejen stige, hvorfor værdien er højere af selskabets investeringejendom, som er indarbejdet for 2018.

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

Forventet udvikling

Regnskabsåret 2019 forventes gennemført med et positivt resultat.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2018	2017
	Bruttofortjeneste	684.554	1.218.933
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-25.095	-275.000
	Resultat før finansielle poster	659.459	943.933
	Finansielle omkostninger	-289.931	-380.273
	Resultat før skat	369.528	563.660
2	Skat af årets resultat	-50.575	-125.230
	Årets resultat	318.953	438.430
	 Forslag til resultatdisponering		
	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	300.000	300.000
	Overført resultat	18.953	138.430
		318.953	438.430

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
3	Materielle anlægsaktiver		
	Investeringsejendomme	17.725.000	17.625.000
		<u>17.725.000</u>	<u>17.625.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>17.725.000</u>	<u>17.625.000</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	122.459	22.459
	Andre tilgodehavender	0	17.261
		<u>122.459</u>	<u>39.720</u>
	Likvide beholdninger	<u>186.238</u>	<u>156.595</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>308.697</u>	<u>196.315</u>
	AKTIVER I ALT	<u>18.033.697</u>	<u>17.821.315</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
4	Selskabskapital	500.000	500.000
	Overført resultat	2.485.146	2.353.873
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	300.000	300.000
	Egenkapital i alt	<u>3.285.146</u>	<u>3.153.873</u>
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	2.128.002	2.045.747
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>2.128.002</u>	<u>2.045.747</u>
	Gældsforpligtelser		
5	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	6.967.015	7.232.826
	Deposita	250.000	250.000
	Renteswap	528.000	672.000
		<u>7.745.015</u>	<u>8.154.826</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
5	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	257.600	249.300
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	39.606	39.000
	Skyldig selskabsskat	32.334	32.334
	Anden gæld	4.545.994	4.146.235
		<u>4.875.534</u>	<u>4.466.869</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>12.620.549</u>	<u>12.621.695</u>
	PASSIVER I ALT	<u>18.033.697</u>	<u>17.821.315</u>

- 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 2017	500.000	2.129.947	800.000	3.429.947
Overført via resultatdisponering	0	138.430	300.000	438.430
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	85.496	0	85.496
Betalt udbytte	0	0	-800.000	-800.000
Egenkapital 1. januar 2018	500.000	2.353.873	300.000	3.153.873
Overført via resultatdisponering	0	18.953	300.000	318.953
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	112.320	0	112.320
Betalt udbytte	0	0	-300.000	-300.000
Egenkapital 31. december 2018	500.000	2.485.146	300.000	3.285.146

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet V5 A/S for 2018 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.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

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, vareforbrug, ejendommens driftsomkostninger og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger 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 koncernvirksomheder. 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 administrations-selskabet.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi fastsat på baggrund af markedsf forholdene på balancedagen.

Værdien fastsættes ud fra en afkastbaseret model med et afkastkrav på 7,00 % 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 salgsomkostninger 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. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

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.

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.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 kontorejendomme 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.

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.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

kr.	2018	2017
2 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	0	32.334
Årets regulering af udskudt skat	50.575	92.896
	<u>50.575</u>	<u>125.230</u>

3 Materielle anlægsaktiver

kr.	Investeringsejendomme
Kostpris 1. januar 2018	29.769.835
Tilgang i årets løb	125.095
Kostpris 31. december 2018	<u>29.894.930</u>
Opskrivninger 1. januar 2018	-12.144.835
Årets værdiregulering	-25.095
Opskrivninger 31. december 2018	<u>-12.169.930</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	<u>17.725.000</u>

4 Selskabskapital

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

5 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	Gæld i alt 31/12 2018	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	7.224.615	257.600	6.967.015	5.936.615
Deposita	250.000	0	250.000	0
Renteswap	528.000	0	528.000	0
	<u>8.002.615</u>	<u>257.600</u>	<u>7.745.015</u>	<u>5.936.615</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 2018 udgør 528 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 7.224 t.kr. i ejendommen Vrøndingvej 5, 8700 Horsens. Ejendommens regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 17.725 t.kr.