

Ejendomsselskabet V5 A/S

Emil Bojsens Gade 84, 8700 Horsens

CVR-nr. 29 81 36 98

Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 9. juni 2020

Dirigent:

.....
Per Hannibal Rasmussen





Indhold

Ledespåtegning	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

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Ejendomsselskabet V5 A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 3. juni 2020
Direktion:

.....
Per Hannibal Rasmussen

Bestyrelse:

.....
Pernille Hannibal Jørgensen
formand

.....
Louise Hannibal Jørgensen

.....
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 2019 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 3. juni 2020
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 Louise Hannibal Jørgensen 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 2019 udviser et overskud på 476.711 kr. mod et overskud på 318.953 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på 3.634.197 kr.

Begivenheder efter balancedagen

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

Forventet udvikling

Regnskabsåret 2020 forventes gennemført med et positivt resultat.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2019	2018
	Bruttofortjeneste	1.028.272	684.554
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	50.986	-25.095
	Resultat før finansielle poster	1.079.258	659.459
	Finansielle omkostninger	-554.848	-289.931
	Resultat før skat	524.410	369.528
2	Skat af årets resultat	-47.699	-50.575
	Årets resultat	476.711	318.953
	 Forslag til resultatdisponering		
	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	727.709	300.000
	Overført resultat	-250.998	18.953
		476.711	318.953

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2019	2018
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
3	Materielle anlægsaktiver		
	Investeringsejendomme	17.800.000	17.725.000
		<u>17.800.000</u>	<u>17.725.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>17.800.000</u>	<u>17.725.000</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	327.709	122.459
		<u>327.709</u>	<u>122.459</u>
	Likvide beholdninger	<u>274.795</u>	<u>186.238</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>602.504</u>	<u>308.697</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>18.402.504</u></u>	<u><u>18.033.697</u></u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2019	2018
	PASSIVER		
	Egenkapital		
4	Selskabskapital	500.000	500.000
	Overført resultat	2.406.488	2.485.146
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	727.709	300.000
	Egenkapital i alt	3.634.197	3.285.146
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	2.175.701	2.128.002
	Hensatte forpligtelser i alt	2.175.701	2.128.002
	Gældsforpligtelser		
5	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	7.255.729	6.967.015
	Deposita	250.000	250.000
	Renteswap	355.660	528.000
		7.861.389	7.745.015
	Kortfristede gældsforpligtelser		
5	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	0	257.600
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	39.606	39.606
	Skyldig selskabsskat	32.334	32.334
	Anden gæld	4.659.277	4.545.994
		4.731.217	4.875.534
	Gældsforpligtelser i alt	12.592.606	12.620.549
	PASSIVER I ALT	18.402.504	18.033.697

- 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 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 1. januar 2019	500.000	2.485.146	300.000	3.285.146
Overført via resultatdisponering	0	-250.998	727.709	476.711
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	172.340	0	172.340
Betalt udbytte	0	0	-300.000	-300.000
Egenkapital 31. december 2019	500.000	2.406.488	727.709	3.634.197

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet V5 A/S for 2019 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, 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 administration 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 administrationselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationselskabet.

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 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 acontoskatte.

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.	2019	2018
2 Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	47.699	50.575
	<u>47.699</u>	<u>50.575</u>

3 Materielle anlægsaktiver

kr.	Investeringsejen domme
Kostpris 1. januar 2019	29.894.930
Tilgang i årets løb	24.014
Kostpris 31. december 2019	<u>29.918.944</u>
Opskrivninger 1. januar 2019	-12.169.930
Årets værdiregulering	50.986
Opskrivninger 31. december 2019	<u>-12.118.944</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	<u>17.800.000</u>

4 Selskabskapital

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

5 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	Gæld i alt 31/12 2019	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	7.255.729	0	7.255.729	6.281.529
Deposita	250.000	0	250.000	0
Renteswap	355.660	0	355.660	0
	<u>7.861.389</u>	<u>0</u>	<u>7.861.389</u>	<u>6.281.529</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 2019 udgør 356 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 7.256 t.kr. i ejendommen Vrøndingvej 5, 8700 Horsens. Ejendommens regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 17.800 t.kr.

Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Per Hannibal Rasmussen

Direktion

På vegne af: Ejendomsselskabet V5 A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-005277299488

IP: 95.174.xxx.xxx

2020-06-09 14:06:12Z

NEM ID 

Per Hannibal Rasmussen

Bestyrelse

På vegne af: Ejendomsselskabet V5 A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-005277299488

IP: 95.174.xxx.xxx

2020-06-09 14:09:18Z

NEM ID 

Pernille Hannibal Jørgensen

Bestyrelse

På vegne af: Ejendomsselskabet V5 A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-837608368531

IP: 147.78.xxx.xxx

2020-06-09 14:17:44Z

NEM ID 

Louise Hannibal Jørgensen

Bestyrelse

På vegne af: Ejendomsselskabet V5 A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-187080271804

IP: 85.218.xxx.xxx

2020-06-10 11:26:13Z

NEM ID 

Peter Klindt Eilertsen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Ernst & Young P/S

Serienummer: CVR:30700228-RID:1267704592268

IP: 80.197.xxx.xxx

2020-06-10 11:38:21Z

NEM ID 

Per Hannibal Rasmussen

Dirigent

På vegne af: Ejendomsselskabet V5 A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-005277299488

IP: 5.103.xxx.xxx

2020-06-10 12:43:08Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: QQ5E5-NXSF5-ZPDEC-AWGDY-BYKCY-3N8DZ

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>