

Ejendomsselskabet V5 A/S

Emil Bojsens Gade 84, 8700 Horsens

CVR-nr. 29 81 36 98

Årsrapport 2021

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 16. maj 2022

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

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Ejendomsselskabet V5 A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 16. maj 2022
Direktion:

.....
Per Hannibal Rasmussen

Bestyrelse:

.....
Pernille Hannibal Pein
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 2021 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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 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, som 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 16. maj 2022
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Aslak Linde
statsaut. revisor
mne31413

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 Pein, 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 2021 udviser et overskud på 1.918.624 kr. mod et overskud på 882.234 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på 5.552.761 kr.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2021	2020
	Bruttofortjeneste	1.234.030	1.227.348
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1.600.000	300.000
	Resultat før finansielle poster	2.834.030	1.527.348
	Finansielle indtægter	69	0
2	Finansielle omkostninger	-371.418	-393.061
	Resultat før skat	2.462.681	1.134.287
3	Skat af årets resultat	-544.057	-252.053
	Årets resultat	<u>1.918.624</u>	<u>882.234</u>
	 Forslag til resultatdisponering		
	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	432.000	432.000
	Overført resultat	1.486.624	450.234
		<u>1.918.624</u>	<u>882.234</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
4	Materielle anlægsaktiver		
	Investeringsejendomme	19.700.000	18.100.000
		<u>19.700.000</u>	<u>18.100.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>19.700.000</u>	<u>18.100.000</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Andre tilgodehavender	185.888	0
		<u>185.888</u>	<u>0</u>
	Likvide beholdninger	<u>350.675</u>	<u>743.390</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>536.563</u>	<u>743.390</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>20.236.563</u></u>	<u><u>18.843.390</u></u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2021	2020
	PASSIVER		
	Egenkapital		
6	Selskabskapital	500.000	500.000
	Reserve for sikrings-transaktioner	0	141.821
	Overført resultat	4.620.761	2.856.723
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	432.000	432.000
	Egenkapital i alt	<u>5.552.761</u>	<u>3.930.544</u>
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	2.942.405	2.445.459
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>2.942.405</u>	<u>2.445.459</u>
	Gældsforpligtelser		
7	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	7.158.729	7.255.729
	Deposita	250.000	250.000
		<u>7.408.729</u>	<u>7.505.729</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
7	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	97.000	173.838
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	39.606	39.604
	Gæld til tilknyttede virksomheder	62.480	38.586
	Skyldig sambeskatningsbidrag	85.355	22.296
	Anden gæld	4.048.227	4.687.334
		<u>4.332.668</u>	<u>4.961.658</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>11.741.397</u>	<u>12.467.387</u>
	PASSIVER I ALT	<u>20.236.563</u>	<u>18.843.390</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
 9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
 10 Sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	Selskabskapital	Reserve for sikrings-transaktioner	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2020	500.000	0	2.406.489	727.709	3.634.198
Overført via resultatdisponering	0	0	450.234	432.000	882.234
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	141.821	0	0	141.821
Betalt udbytte	0	0	0	-727.709	-727.709
Egenkapital 1. januar 2021	500.000	141.821	2.856.723	432.000	3.930.544
Overført via resultatdisponering	0	0	1.486.624	432.000	1.918.624
Egenkapital overført	0	-277.414	277.414	0	0
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	135.593	0	0	135.593
Betalt udbytte	0	0	0	-432.000	-432.000
Egenkapital 31. december 2021	500.000	0	4.620.761	432.000	5.552.761

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet V5 A/S for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af egenkapitalopgørelse og anlægsnoten vedrørende materielle anlægsaktiver for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter præsenteres som særskilte regnskabsposter i balancen.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes under egenkapitalen sammen med ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

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, driftsomkostninger ejendomme 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 og tab ved salg af anlægsaktiver.

Driftsomkostninger ejendomme

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 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 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, jf. note 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 er værdiforringet. 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 diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Likvider

Likvider omfatter bankindestående.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Egenkapital

Reserve for sikrings-transaktioner

Reserve for sikringstransaktioner indeholder den akkumulerede nettoændring i dagsværdien af sikrings-transaktioner, der opfylder kriterierne for sikring af fremtidige betalingsstrømme, og hvor den sikrede transaktion endnu ikke er realiseret. Reserven opløses, når den sikrede transaktion realiseres, hvis de sikrede pengestrømme ikke længere forventes realiseret, eller sikringsforholdet ikke længere er effektivt. Reserven repræsenterer ikke en selskabsretlig binding og kan derfor udgøre et negativt beløb.

Foreslået udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære general-forsamling (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 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.

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

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, som maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

kr.	2021	2020
2 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	799	6.252
Andre finansielle omkostninger	370.619	386.809
	<u>371.418</u>	<u>393.061</u>
3 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	85.355	22.296
Årets regulering af udskudt skat	458.702	229.757
	<u>544.057</u>	<u>252.053</u>
4 Materielle anlægsaktiver		
kr.		Investeringssejendomme
Kostpris 1. januar 2021		<u>29.918.944</u>
Kostpris 31. december 2021		<u>29.918.944</u>
Opskrivninger 1. januar 2021		-11.818.944
Årets værdiregulering		1.600.000
Opskrivninger 31. december 2021		-10.218.944
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021		<u>19.700.000</u>

5 Investeringsejendomme

Virksomheden foretager investering i udlejningsejendomme. Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdien af investeringsejendommene er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens forventede indtjening, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et 'normaliseret' driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Den væsentligste forudsætning for dagsværdien er det gennemsnitlige afkastkrav 6,5 %.

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 19.700 t.kr. pr. 31/12 2021. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 %-point vil dagsværdien falde med 1.410 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point vil medføre en stigning i dagsværdien på 1.646 t.kr.

6 Selskabskapital

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

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

7 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	Gæld i alt 31/12 2021	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	7.255.729	97.000	7.158.729	6.021.485
Deposita	250.000	0	250.000	0
	<u>7.505.729</u>	<u>97.000</u>	<u>7.408.729</u>	<u>6.021.485</u>

8 Afledte finansielle instrumenter og oplysninger om dagsværdier

Dagsværdioplysninger

Virksomheden har følgende aktiver og gældsforpligtelser, der måles til dagsværdi:

kr.	Investerings- ejendom	Renteswap
Dagsværdi, ultimo	19.700.000	0
Værdireguleringer i resultatopgørelsen	1.600.000	135.593
Dagsværdiniveau	3	1

9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre eventualforpligtelser

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.

10 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der stillet pant på 7.303 t.kr. i ejendommen Vrødingvej 5, 8700 Horsens. Ejendommens regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 19.700 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: 37.120.xxx.xxx

2022-05-17 08:27:30 UTC

NEM ID 

Per Hannibal Rasmussen

Bestyrelse

På vegne af: Ejendomsselskabet V5 A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-005277299488

IP: 37.120.xxx.xxx

2022-05-17 08:29:15 UTC

NEM ID 

Pernille Hannibal Prein

Bestyrelse

På vegne af: Ejendomsselskabet V5 A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-837608368531

IP: 77.241.xxx.xxx

2022-05-17 08:29:57 UTC

NEM ID 

Louise Hannibal Jørgensen

Bestyrelse

På vegne af: Ejendomsselskabet V5 A/S

Serienummer: 23d0cd66-04bd-434e-a7cf-90b223f45a78

IP: 86.52.xxx.xxx

2022-05-19 17:41:33 UTC

Mit 

Aslak Arved Lyster Linde

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:94679409

IP: 165.225.xxx.xxx

2022-05-19 18:11:41 UTC

NEM ID 

Per Hannibal Rasmussen

Dirigent

På vegne af: Ejendomsselskabet V5 A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-005277299488

IP: 85.202.xxx.xxx

2022-05-19 18:21:30 UTC

NEM ID 

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 tidsstemplet 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>