

Ejendomsselskabet V5 A/S

Emil Bojsens Gade 84, 8700 Horsens
CVR-nr. 29 81 36 98

Årsrapport for 2023

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 28.05.24

Per Hannibal Rasmussen
Dirigent



Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 19

Selskabet

Ejendomsselskabet V5 A/S
Emil Bojsens Gade 84
8700 Horsens
Hjemsted: Horsens
CVR-nr.: 29 81 36 98
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion

Per Hannibal Rasmussen

Bestyrelse

Pernille Hannibal Prein
Per Hannibal Rasmussen
Louise Hannibal Jørgensen

Revisor

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 for Ejendomsselskabet V5 A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og vi erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.23 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 28. maj 2024

Direktionen

Per Hannibal Rasmussen

Bestyrelsen

Pernille Hannibal Prein
Formand

Per Hannibal Rasmussen

Louise Hannibal Jørgensen

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet V5 A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet V5 A/S for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse 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 den daglige ledelses 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, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Horsens, den 28. maj 2024

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Aslak Arved Lyster Linde

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne31413

Væsentligste aktiviteter

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.23 - 31.12.23 udviser et resultat på DKK 1.253.035 mod DKK 1.619.529 for tiden 01.01.22 - 31.12.22. Balancen viser en egenkapital på DKK 6.793.325.

Note		2023 DKK	2022 DKK
	Bruttofortjeneste	1.577.393	1.164.740
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	363.043	-300.000
	Andre driftsomkostninger	-12.668	0
	Resultat af primær drift	1.927.768	864.740
	Finansielle indtægter	6.160	1.555.845
2	Finansielle omkostninger	-325.605	-330.576
	Resultat før skat	1.608.323	2.090.009
	Skat af årets resultat	-355.288	-470.480
	Årets resultat	1.253.035	1.619.529

Forslag til resultatdisponering

	Ekstraordinært udbytte i regnskabsåret	1.000.000	0
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	600.000	200.000
	Overført resultat	-346.965	1.419.529
	I alt	1.253.035	1.619.529

AKTIVER		31.12.23	31.12.22
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	19.900.000	19.400.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	19.900.000	19.400.000
	Anlægsaktiver i alt	19.900.000	19.400.000
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	182.696	0
	Andre tilgodehavender	24.340	24.340
	Tilgodehavender hos selskabsdeltagere og ledelse	22.505	0
	Tilgodehavender i alt	229.541	24.340
	Likvide beholdninger	944.996	1.343.498
	Omsætningsaktiver i alt	1.174.537	1.367.838
	Aktiver i alt	21.074.537	20.767.838

PASSIVER		31.12.23	31.12.22
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	500.000	500.000
	Overført resultat	5.693.325	6.040.290
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	600.000	200.000
	Egenkapital i alt	6.793.325	6.740.290
	Hensættelser til udskudt skat	3.286.698	3.031.752
	Hensatte forpligtelser i alt	3.286.698	3.031.752
3	Gæld til realkreditinstitutter	5.889.693	6.007.965
3	Deposita	250.000	250.000
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	6.139.693	6.257.965
3	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	118.703	114.716
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	793	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	26.200	24.200
	Gæld til tilknyttede virksomheder	423.885	149.083
	Selskabsskat	100.342	381.133
	Anden gæld	4.184.898	4.068.699
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	4.854.821	4.737.831
	Gældsforpligtelser i alt	10.994.514	10.995.796
	Passiver i alt	21.074.537	20.767.838

4 Oplysninger om dagsværdi

5 Eventualforpligtelser

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

7 Nærtstående parter

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabsår et	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.22 - 31.12.22				
Saldo pr. 01.01.22	500.000	4.620.761	432.000	5.552.761
Betalt udbytte	0	0	-432.000	-432.000
Forslag til resultatdisponering	0	1.419.529	200.000	1.619.529
Saldo pr. 31.12.22	500.000	6.040.290	200.000	6.740.290
Egenkapitalopgørelse for 01.01.23 - 31.12.23				
Saldo pr. 01.01.23	500.000	6.040.290	200.000	6.740.290
Betalt ekstraordinært udbytte	0	-1.000.000	0	-1.000.000
Betalt udbytte	0	0	-200.000	-200.000
Forslag til resultatdisponering	0	653.035	600.000	1.253.035
Saldo pr. 31.12.23	500.000	5.693.325	600.000	6.793.325

	2023	2022
	DKK	DKK

1. Personalemkostninger

Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	0	0
--	---	---

Virksomheden har ingen ansatte.

	2023 DKK	2022 DKK
2. Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger fra tilknyttede virksomheder	1.794	1.248
Renteomkostninger i øvrigt	245.387	122.678
Øvrige finansielle omkostninger	78.424	206.650
Øvrige finansielle omkostninger	323.811	329.328
I alt	325.605	330.576

3. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.23	Gæld i alt 31.12.22
Gæld til realkreditinstitutter	118.703	5.196.358	6.008.396	6.122.681
Deposita	0	0	250.000	250.000
I alt	118.703	5.196.358	6.258.396	6.372.681

4. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Dagsværdi pr. 31.12.23	19.900.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	363.043

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

Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdien af investeringsejendomme 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 7 %, mod 6,75% i 2022. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter. Tomgangen har historisk været meget lav, og der foreligger venteliste. Lejekontrakter indgås på sædvanlige vilkår i lejeloven. Ejendommen er beliggende i Lund tæt ved E45. Ejendommen består af 3.108 m² fordelt på lager og kontor.

Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på alle lejemål, svarende til budgetterede lejeindtægter for det kommende år på t.DKK 1.650.

Følsomhed

Hvis renten øges med 0,5% så falder værdien af ejendommen med t.DKK 1.327 og hvis renten falder med 0,5% så øges værdien af ejendommen med t.DKK 1.532.

5. Eventualforpligtelser

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.

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der stillet pant på 6.204 t.kr i ejendommen Vrødingvej 5, 8700 Horsens. Ejendommens regnskabsmæssige værdi pr. 31 december 2023 udgør 21.300 t.kr.

7. Nærtstående parter

Beløb i DKK	Tilgodehavender hos medlemmer af direktionen
Rente	2.393
Udbetalt i årets løb	20.112
Kostpris pr. 31.12.23	22.505

Tilgodehavender forrentes med 11,9% p.a.

8. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt. Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**RESULTATOPGØRELSE****Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

Af- og nedskrivninger

Investerings ejendomme afskrives ikke.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter omkostninger af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder omkostninger ved udlejningsaktivitet og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investeringssejendomme

Investeringssejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringssejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringssejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt 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.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.