

H5 Capital ApS

Hjemstedsadresse: Provstevej 5, 2400 København NV

CVR-nummer 37 45 48 93

Årsrapport 2021

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2021

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 1. marts 2022

Alexander Hansen
dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	1
Hoved- og nøgletal	2
Ledelsesberetning	3
Ledelsespåtegning	5
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	6
Regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Egenkapitalopgørelse	15
Noter til årsregnskabet	16

Selskabsoplysninger

Selskabet	H5 Capital ApS Provstevej 5 2400 København NV Hjemstedskommune: København
Binavne	JHA Gruppen ApS
Bestyrelsen	Peter Grubert, formand Sofie Amalie Hansen Mette Opstrup Stefan Andersson Thaarup Caroline Hansen Alexander Hansen Jørgen Hansen
Direktion	Alexander Hansen
Revision	Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s Kongevejen 3 3000 Helsingør
Stiftelsesdato	21. december 2015
Regnskabsår	1. januar - 31. december

Hoved- og nøgletal

Hovedtal i t.kr.	2021	2020	2019	2018	2017
Bruttofortjeneste	-4.001	-9.700	-112	-54	1.544
Resultat af primær drift	-35.759	-20.229	-4.995	-2.102	-2.459
Finansielle poster, netto	1.137.407	708.144	1.024	31.616	67.605
Resultat før skat	1.101.648	687.915	-3.971	29.514	65.145
Årets resultat	1.099.433	691.064	-3.671	30.079	66.718
Anlægsaktiver	2.179.164	1.032.218	585.840	211.850	229.083
Omsætningsaktiver	199.208	263.960	135.541	18.374	57.888
Aktiver i alt	2.378.372	1.296.178	721.381	230.224	286.971
Selskabskapital	53	53	53	53	53
Egenkapital	2.335.562	1.276.130	675.066	223.487	239.636
Hensættelser	0	0	0	0	0
Langfristet gæld	1.846	4.157	4.289	4.464	4.685
Kortfristet gæld	40.964	15.891	42.026	2.273	42.650
Passiver i alt	2.378.372	1.296.178	721.381	230.224	286.971
Investeringer i materielle anlægsaktiver	0	0	4.235	0	0
Nøgletal i %					
Afkastningsgrad	-1,5	-1,6	-0,7	-0,9	-0,9
Likviditetsgrad	486,3	1.661,1	322,5	808,4	135,7
Soliditetsgrad	98,2	98,5	93,6	97,1	83,5
Forrentning af egenkapitalen	60,9	70,8	-0,8	13,0	31,1

Forklaring af nøgletal

Afkastningsgrad:	Resultat af primær drift x 100 / Samlede aktiver
Likviditetsgrad:	Omsætningsaktiver x 100 / Kortfristet gæld
Soliditetsgrad:	Egenkapital ultimo x 100 / Samlede aktiver
Forrentning af egenkapitalen:	Årets resultat x 100 / Gennemsnitlig egenkapital

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har været at drive virksomhed med handel, service og industri og anden i forbindelse hermed stående virksomhed samt at investere i fast ejendom og foretage udvikling og drift heraf samt besidde ejerandele i selskaber inden for samme branche.

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Der har i året ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på 1.099 mio. kr. mod et overskud på 691 mio. kr. i regnskabsåret 2020 og vurderes som meget tilfredsstillende og er over det forventede. Resultatet er påvirket positivt med 1.090 mio. kr. på kursregulering af børsnoterede aktier.

Virksomhedens forventede udvikling

Selskabets resultat påvirkes væsentligt af den underliggende kursudvikling på investering i børsnoterede aktier. Ledelsens forventer et væsentligt lavere resultat for år 2022 i niveauet 100 mio.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Ved anvendelse af en afkastbaseret model knytter der sig en usikkerhed til målingen, både hvad angår elementerne i det fremtidige cashflow såvel som det valgte afkastkrav. Det er ledelsens vurdering, at der er en usikkerhed forbundet med fastsættelse af ejendommene til handelsværdi.

Beskrivelse af virksomhedens vidensressourcer

Det mest værdifulde aktiv i selskabet er medarbejderne og den specifikke viden om markedet som de besidder. Koncernens driftsselskaber har fokus på fortsat udvikling af medarbejdernes kompetencer samt evner til at kunne tiltrække kompetente ressourcer til virksomhederne.

Beskrivelse af virksomhedens påvirkning af det eksterne miljø og foranstaltninger til forebyggelse, reduktion eller afhjælpning af skader

I H5-koncernen arbejder der kontinuerligt på at reducere miljøpåvirkninger. Dette sker ved løbende reduktion af vand-, varme- og el-forbrug.

Beskrivelse af virksomhedens forskning og udvikling

Selskabet har en løbende indsats for udvikling af selskabsejendomme for at tilpasse markedets efterspørgsel.

Ledelsesberetning

Særlige risici – driftsrisici og finansielle risici

Selskabets finansieringsstrategi består af en kombination af lang- og kortfristet realkreditbelåning. Selskabets ejendomsinvestering er som udgangspunktet langsigtet. Der knytter sig en finansiell risiko ved ændring i renteniveauet på de kortfristede lån. Koncernens danske selskaber indgår i cash-pool ordning.

Beskrivelse af usædvanlige forhold, der kan have påvirket indregningen eller målingen

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2021 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets udløb

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2021 for H5 Capital ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København NV, den 1. marts 2022.

Direktion

Alexander Hansen

Bestyrelsen

Peter Grubert
formand

Sofie Amalie Hansen

Mette Opstrup

Stefan Andersson Thaarup

Caroline Hansen

Alexander Hansen

Jørgen Hansen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i H5 Capital ApS:

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for H5 Capital ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit 'Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet'. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet, fortsat

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Helsingør, den 1. marts 2022

Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s

Kongevejen 3, 3000 Helsingør - CVR nummer 33 24 17 63

Jesper Fenger Smidt
statsautoriseret revisor
mne31476

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for H5 Capital ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse C-virksomheder, mellemstore virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Med henvisning til årsregnskabslovens § 112, stk. 1 udarbejdes ikke koncernregnskab. Årsregnskabet for H5 Capital ApS og dets tilknyttede virksomheder indgår i koncernregnskabet for H5 Holding A/S, København NV, CVR-nr. 40 62 92 62.

I henhold til årsregnskabslovens § 86, stk. 4, udarbejdes der ikke pengestrømsopgørelse. Pengestrømsopgørelsen fremgår af koncernregnskabet for H5 Holding A/S, København NV, CVR-nr. 40 62 92 62.

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.

Aktiver indregnes i balancen, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjenesten

Bruttofortjenesten indeholder årets nettoomsætning fratrukket hertil medgået direkte omkostninger samt fradrag af andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og konsulentonorarer. Huslejeindtægter periodiseres i henhold til indgåede lejekontrakter og indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Regnskabspraksis

Bruttofortjenesten, fortsat

Direkte omkostninger omfatter ejendomsskat, forsikring, vedligeholdelse mv. der er medgået til at opnå årets lejeindtægter og omsætning.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, tab på debitorer mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle aktiver. Fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle aktiver opgøres som salgsprisen med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Andre driftsindtægter præsenteres som en del af bruttofortjenesten og andre driftsomkostninger præsenteres som en særskilt linje i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og tab vedrørende værdipapirer, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med dets moderselskab. H5 Holding A/S fungerer som administrationselskab. Skatteeffekten af sambeskatningen med moderselskabet fordeles på såvel overskud- som underskudsgivende virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme indregnes ved anskaffelse til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Dagsværdien af investeringsejendomme opgøres ud fra en afkastbaseret model hvor der tages udgangspunkt i ejendommens budgetterede driftsafkast for det kommende år (normalindtjeningsmodellen). Ejendommens budgetterede driftsafkast beregnes som lejeindtægter ved fuld udlejning, fratrukket ejendommens sædvanlige driftsomkostninger.

Regnskabspraksis

Investerings ejendomme, fortsat

Ejendommenes afkastkrav fastsættes med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom ejendomstype (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Afkastkravet er fastsat til 3,75% for selskabets ejendom.

Værdiforringelsen, der finder sted efterhånden som investeringsejendommene forældes, afspejles i den løbende måling til dagsværdi. Der foretages ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommenes brugstid. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Dagsværdiregulering af investeringsejendomme".

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser

I resultatopgørelsen indregnes og måles den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheder og kapitalinteressers resultat efter skat og fuld eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser indregnes og måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets anvendte regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser med negativ regnskabsmæssige indre værdi indregnes og måles til nul kr. og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi, i det omfang det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes og måles det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomhedens underbalance.

Nettoopskrivning af tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien med fradrag af afskrivninger på goodwill.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre noterede værdipapirer og kapitalandele måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Unoterede værdipapirer og kapitalandele indregnes til kostpris. I tilfælde af en lavere genindvindingsværdi nedskrives disse til denne lavere værdi.

Regnskabspraksis

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Skyldig skat og udskudt skat

Selskabet er sambeskattet med sit moderselskab H5 Holding A/S. Selskabsskat indregnes i balancen under "Skyldig selskabsskat" eller "Tilgodehavende selskabsskat".

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse 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, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2021	2020
Bruttofortjeneste	-4.000.853	-9.699.578
1 Personaleomkostninger	31.758.432	8.424.680
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	-2.059.023
Andre driftsomkostninger	0	46.015
Resultat før finansielle poster	-35.759.285	-20.229.296
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	24.934.111	9.179.168
2 Finansielle indtægter	1.115.487.341	699.546.936
3 Finansielle omkostninger	3.014.527	582.136
Resultat før skat	1.101.647.640	687.914.672
4 Skat af årets resultat	2.215.103	-3.149.219
Årets resultat	1.099.432.537	691.063.891
Resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	40.000.000	40.000.000
Ekstraordinært udbytte for regnskabsåret	0	40.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	24.934.111	9.637.679
Overført til overført resultat	1.034.498.426	601.426.212
Disponeret	1.099.432.537	691.063.891

Balance 31. december

Aktiver

Note	2021	2020
5 Investeringsejendomme	3.000.000	11.350.000
Materielle anlægsaktiver	3.000.000	11.350.000
6 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	105.310.291	34.726.180
7 Kapitalandele i kapitalinteresser	200.000	0
8 Andre værdipapirer og kapitalandele	2.070.653.471	986.142.208
Finansielle anlægsaktiver	2.176.163.762	1.020.868.388
Anlægsaktiver	2.179.163.762	1.032.218.388
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser	49.994	1.700
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	5.533.314	377.477
Andre tilgodehavender	37.284.383	187.702.799
Tilgodehavende selskabsskat	2.226.627	599.881
Udskudt skatteaktiv	149.424	4.571.336
Tilgodehavender	45.243.742	193.253.193
Værdipapirer	152.229.981	21.700.662
Likvide beholdninger	1.734.632	49.005.768
Omsætningsaktiver	199.208.355	263.959.623
Aktiver i alt	2.378.372.117	1.296.178.011

Balance 31. december

Passiver

Note	2021	2020
Selskabskapital	52.623	52.623
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	39.874.846	14.940.735
Overført resultat	2.255.634.769	1.221.136.343
Foreslået udbytte	40.000.000	40.000.000
Egenkapital	2.335.562.238	1.276.129.701
9 Langfristet gæld til realkreditinstitutter	1.743.503	4.016.796
Anden langfristet gæld	102.102	140.569
Langfristet gæld	1.845.605	4.157.365
9 Kortfristet del af gæld til realkreditinstitutter	2.244.500	224.500
Leverandører af varer og tjenesteydelser	292.686	303.050
Gæld til tilknyttede virksomheder	9.986.004	10.351.724
Anden gæld	28.441.084	5.011.671
Kortfristet gæld	40.964.274	15.890.945
Gæld i alt	42.809.879	20.048.310
Passiver i alt	2.378.372.117	1.296.178.011
10 Oplysninger om aktiver indregnet til dagsværdi		
11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
12 Leasing- og lejepligtelser		
13 Nærtstående parter og ejerforhold		
14 Information om koncernregnskab		
15 Eventualforpligtelser		
16 Oplysning om betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Reserve for opskrivninger	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode
Egenkapital 1. januar 2020	52.623	465.250.376	5.303.056
Reserve for opskrivninger	0	-465.250.376	0
Årets resultat	0	0	9.637.679
Egenkapital 31. december 2020	52.623	0	14.940.735

	Overført resultat	Foreslået udbytte	Egenkapital i alt
Egenkapital 1. januar 2020	154.459.755	50.000.000	675.065.810
Reserve for opskrivninger	0	0	-465.250.376
Ekstraordinært udbytte	0	40.000.000	40.000.000
Udbetalt udbytte	0	-90.000.000	-90.000.000
Frigivet reserve for opskrivninger	465.250.376	0	465.250.376
Årets resultat	601.426.212	40.000.000	651.063.891
Egenkapital 31. december 2020	1.221.136.343	40.000.000	1.276.129.701

	Selskabs- kapital	Reserve for opskrivninger	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode
Egenkapital 1. januar 2021	52.623	0	14.940.735
Årets resultat	0	0	24.934.111
Egenkapital 31. december 2021	52.623	0	39.874.846

	Overført resultat	Foreslået udbytte	Egenkapital i alt
Egenkapital 1. januar 2021	1.221.136.343	40.000.000	1.276.129.701
Ekstraordinært udbytte	0	0	0
Udbetalt udbytte	0	-40.000.000	-40.000.000
Årets resultat	1.034.498.426	40.000.000	1.099.432.537
Egenkapital 31. december 2021	2.255.634.769	40.000.000	2.335.562.238

Noter til årsregnskabet

	2021	2020
1	Personaleomkostninger	
	Lønninger og gager	8.257.125
	31.311.086	141.491
	Pensioner	26.064
	415.236	8.424.680
	Andre omkostninger til social sikring	31.758.432
	32.110	8.424.680
	Personaleomkostninger i alt	31.758.432
	31.758.432	8.424.680
	Gennemsnitligt antal medarbejdere	
	7	7
	7	7
	Vederlag til bestyrelse og direktion har i 2021 andraget ca. 30,4 mio. Vederlag i 2020 androg ca. 7 mio.	
2	Finansielle indtægter	
	Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	176.456
	7.208	697.064.539
	Kursregulering af børsnoterede aktier mv.	2.305.941
	1.092.769.752	699.546.936
	Finansielle indtægter i øvrigt	2.305.941
	22.710.381	699.546.936
	22.710.381	699.546.936
	1.115.487.341	699.546.936
	1.115.487.341	699.546.936
3	Finansielle omkostninger	
	Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	0
	580.813	0
	Kursregulering af børsnoterede aktier	0
	2.123.314	582.136
	Finansielle omkostninger i øvrigt	582.136
	310.400	582.136
	310.400	582.136
	2.433.714	582.136
	2.433.714	582.136
4	Skat af årets resultat	
	Aktuel skat af årets resultat	-599.881
	-2.206.809	-2.549.338
	Ændring i hensættelse til udskudt skat	-2.549.338
	4.421.912	-3.149.219
	4.421.912	-3.149.219
	2.215.103	-3.149.219
	2.215.103	-3.149.219

Noter til årsregnskabet

	2021	2020
5 Investeringsejendomme		
Anskaffelsessum 1. januar	15.703.199	20.185.865
Årets tilgang	0	0
Årets afgang	12.180.799	4.482.666
Anskaffelsessum 31. december	3.522.400	15.703.199
Værdireguleringer 1. januar	-4.353.199	-3.501.194
Årets værdireguleringer	0	-2.059.023
Tilbageførte opskrivninger på afgang	3.830.799	1.207.018
Værdireguleringer 31. december	-522.400	-4.353.199
Regnskabsmæssig værdi 31. december	3.000.000	11.350.000

Centrale forudsætninger som er anvendt ved værdiansættelse til dagsværdi

Selskabets investeringsejendomme er målt til dagsværdi. Måling er baseret på en afkastbaseret model med et fastsat afkastkrav. Ved anvendelse af en afkastbaseret model knytter der sig en usikkerhed til målingen, både hvad angår elementerne i det fremtidige cashflow samt det valgte afkastkrav. Det er ledelsens vurdering, at der er en usikkerhed forbundet med fastsættelse af ejendommene til handelsværdi.

Et ændret afkastkrav påvirker dagsværdien væsentligt og kan illustreres ved, at en forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,25%-point vil reducere den samlede dagsværdi med ca. t.kr. 185. Afkastkravet udgør 3,75% pr. 31. december 2021.

Noter til årsregnskabet

	2021	2020
6 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Anskaffelsessum 1. januar	19.785.445	19.275.000
Overført fra kapitalandele i kapitalinteresser	0	194.812
Årets tilgang	45.650.000	315.633
Årets afgang	0	0
Anskaffelsessum 31. december	65.435.445	19.785.445
Værdireguleringer pr. 1. januar	14.940.735	39.891.856
Overført fra kapitalandele i kapitalinteresser	0	-130.289
Årets resultat	26.187.295	8.376.477
Årets værdireguleringer	-1.253.184	802.691
Udloddet udbytte	0	-34.000.000
Tilbageførte værdireguleringer på årets afgang	0	0
Værdireguleringer 31. december	39.874.846	14.940.735
Regnskabsmæssig værdi 31. december	105.310.291	34.726.180

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:

Selskabsnavn	Ejerandele	Resultat	Egenkapital
H5H A/S	100%	1.492.466	2.363.009
H5 Housing A/S	85%	25.765.159	59.620.796
H5 Wine Invest A/S	100%	0	400.000
H5 Broløkke Herregård ApS	100%	-1.070.330	42.926.486
		26.187.295	105.310.291

Noter til årsregnskabet

	2021	2020
7 Kapitalandele i kapitalinteresser		
Anskaffelsessum 1. januar	0	44.738.328
Overført til kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	194.812
Overført til andre værdipapirer og kapitalandele	0	44.543.516
Årets tilgang	200.000	0
Årets afgang	0	0
Anskaffelsessum 31. december	200.000	0
Værdireguleringer pr. 1. januar	0	465.250.376
Årets resultat	0	0
Overført til kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	130.289
Overført til andre værdipapirer og kapitalandele	0	-465.380.665
Værdireguleringer pr. 31. december	0	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december	200.000	0

Kapitalandele i kapitalinteresser omfatter:

Selskabsnavn	Ejerandele	Resultat	Egenkapital
M10 Captal A/S	33,33%	0	200.000
		0	200.000

Noter til årsregnskabet

	2021	2020
8 Andre værdipapirer og kapitalandele		
Anskaffessum 1. januar	52.132.380	0
Overført fra kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	44.543.516
Årets tilgang	14.231.883	32.292.631
Årets afgang	574.674	24.703.767
Anskaffessum 31. december	<u>65.789.589</u>	<u>52.132.380</u>
Værdireguleringer pr. 1. januar	934.009.828	0
Overført fra kapitalandele i kapitalinteresser	0	465.380.665
Årets værdireguleringer	1.070.854.054	695.411.201
Årets afgang værdireguleringer	0	-226.782.038
Værdireguleringer pr. 31. december	<u>2.004.863.882</u>	<u>934.009.828</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>2.070.653.471</u>	<u>986.142.208</u>
9 Gæld til realkreditinstitutter		
Forfald efter 5 år	1.529.503	3.118.796
Forfald 1-5 år	214.000	898.000
Forfald inden 1 år	2.244.500	224.500
	<u>3.988.003</u>	<u>4.241.296</u>
10 Oplysninger om aktiver indregnet til dagsværdi		
	Værdi ultimo indregnet i balance	Årets urealiserede netto regulering indregnet i resultatopgørelsen
Børsnoterede værdipapirer	2.070.653.471	1.087.699.749
Investeringsejendomme	3.000.000	0

Noter til årsregnskabet

11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.kr. 3.988, er afgivet pant i grund og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december udgør t.kr. 3.000.

Derudover er der til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter i øvrigt ydet pant i form af ejerpantebreve mv. for t.kr. 1.500 og ydet sikkerhed i datterselskabsaktier og værdipapirer.

12 Leasing- og lejeforpligtelser

Selskabet har indgået operationelle leasingaftaler for følgende beløb:

Restløbetid i 43,5 måneder med en ydelse på t.kr. 2,8, i alt t.kr. 122.

13 Nærtstående parter og ejerforhold

Følgende aktionær har bestemmende indflydelse over selskabet:

H5 Holding A/S, 2400 København NV

Øvrige nærtstående parter:

H5H A/S, 2400 København NV	100% ejet dattervirksomhed
H5 Housing A/S, 2400 København NV	85% ejet dattervirksomhed
H5 Wine Invest A/S, 2400 København NV	100% ejet dattervirksomhed
H5 Broløkke Herregård ApS, 2400 København NV	100% ejet dattervirksomhed

Transaktioner med nærtstående parter:

I årsrapporten oplyses alene transaktioner med nærtstående parter, der ikke er gennemført på markedsvilkår. Der er ikke gennemført sådanne transaktioner i regnskabsåret.

Noter til årsregnskabet

14 Information om koncernregnskab

Selskabet indgår i H5 Holding A/S koncernregnskab. Moderselskabets adresse er:

Provstevej 5
2400 København NV

15 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet H5 Holding A/S som administrationselskab samt med øvrige danske tilknyttede virksomheder. Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af kildeskatter og selskabsskatter.

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution overfor dets bankforbindelse for al bankgæld tilknyttede virksomheder måtte have til bankforbindelsen. Selskabet har herudover stillet selvskyldnerkaution overfor øvrige selskaber med i alt 62,6 mio. kr.

Selskabet har stillet selvskyldner kaution overfor en specifik underleverandør til en kapitalinteresse.

16 Oplysning om betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsåret afslutning

Der er ikke indtruffet hændelser efter regnskabsårets udløb som har en væsentligt påvirkning på selskabet.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Alexander Hansen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-510079742749
Tidspunkt for underskrift: 04-03-2022 kl.: 13:52:06
Underskrevet med NemID

Alexander Hansen

Som Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-510079742749
Tidspunkt for underskrift: 04-03-2022 kl.: 13:52:06
Underskrevet med NemID

Sofie Amalie Hansen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-466865168669
Tidspunkt for underskrift: 04-03-2022 kl.: 10:56:48
Underskrevet med NemID

Mette Opstrup

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-525542656589
Tidspunkt for underskrift: 04-03-2022 kl.: 11:38:01
Underskrevet med NemID

Stefan Andersson Thaarup

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-902013951173
Tidspunkt for underskrift: 04-03-2022 kl.: 16:21:11
Underskrevet med NemID

Caroline Hansen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-365215831288
Tidspunkt for underskrift: 04-03-2022 kl.: 16:33:29
Underskrevet med NemID

Jørgen Hansen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-488345468354
Tidspunkt for underskrift: 04-03-2022 kl.: 08:40:09
Underskrevet med NemID

Peter Grubert

Som Bestyrelsesformand NEM ID
PID: 9208-2002-2-418740129437
Tidspunkt for underskrift: 04-03-2022 kl.: 11:42:50
Underskrevet med NemID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

This document has esignatur Agreement-ID: bc3971RYSnX247179470

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Jesper Smidt

Som Revisor

RID: 1287500629677

Tidspunkt for underskrift: 05-03-2022 kl.: 10:21:50

Underskrevet med NemID

NEM ID

Alexander Hansen

Som Dirigent

PID: 9208-2002-2-510079742749

Tidspunkt for underskrift: 05-03-2022 kl.: 10:22:34

Underskrevet med NemID

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: bc3971RYSnX247179470

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.