

# H5 Properties A/S

Hjemstedsadresse: Provstevej 5, 2400 København NV

**CVR-nummer 39 01 42 97**

## Årsrapport 2020

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2020

**Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 18. februar 2021**

---

Stefan Andersson Thaarup  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter til årsregnskabet	13

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	H5 Properties A/S Provstevej 5 2400 København NV  Hjemstedskommune: København
<b>Bestyrelsen</b>	Peter Grubert (formand) Alexander Hansen Caroline Hansen Jørgen Hansen Mette Opstrup Sofie Amalie Hansen Stefan Andersson Thaarup
<b>Direktion</b>	Stefan Andersson Thaarup
<b>Revision</b>	Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s Kongevejen 3 3000 Helsingør
<b>Stiftelsesdato</b>	12. oktober 2017
<b>Regnskabsår</b>	1. januar - 31. december

## Ledelsesberetning

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har været at drive industri, handel og servicevirksomhed samt foretage investering og udlejning af fast ejendom.

### Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

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

## Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2020 for H5 Properties A/S.

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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København NV, den 18. februar 2021.

### Direktion

Stefan Andersson Thaarup

### Bestyrelsen

Peter Grubert  
formand

Alexander Hansen

Caroline Hansen

Jørgen Hansen

Mette Opstrup

Sofie Amalie Hansen

Stefan Andersson Thaarup

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i H5 Properties A/S:

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for H5 Properties A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet 'Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet'. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### 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 udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentlig inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang 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 18. februar 2021

**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 Properties A/S for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder. Herudover har ledelsen valgt at følge visse af reglerne fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Under henvisning til Årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

## 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.

Lejeindtægter indregnes i den periode som de vedrører, uanset forfaldstidspunktet.

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

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



## Regnskabspraksis

### Finansielle poster

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 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 poster direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med dets dattervirksomheder. Selskabet fungerer som administrationselskab. Skatteeffekten af sambeskatningen med datterselskabet fordeles på såvel overskuds- som underskudsgivende virksomheder i forhold til disse skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

### Balancen

#### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

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

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes 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 med negativ regnskabsmæssige indre værdi indregnes 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 det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomhedens underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder 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.

#### 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.

## Regnskabspraksis

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat 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

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2020	2019
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>19.056</b>	<b>-367.563</b>
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	33.531.734	5.136.524
1 Finansielle indtægter	528.412	1.446.629
2 Finansielle omkostninger	3.742.051	3.242.628
<b>Resultat før skat</b>	<b>30.337.151</b>	<b>2.972.962</b>
3 Skat af årets resultat	-681.982	-472.861
<b>Årets resultat</b>	<b>31.019.133</b>	<b>3.445.823</b>
<b>Resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført til overført resultat	31.019.133	3.445.823
<b>Disponeret</b>	<b>31.019.133</b>	<b>3.445.823</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

Note	2020	2019
4 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	142.744.502	110.112.768
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>142.744.502</b>	<b>110.112.768</b>
 <b>Anlægsaktiver</b>	 <b>142.744.502</b>	 <b>110.112.768</b>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	1.121.208	57.302.170
Andre tilgodehavender	3.988	400.000
Tilgodehavende selskabsskat	725.982	428.861
Udskudt skatteaktiv	0	44.000
<b>Tilgodehavender</b>	<b>1.851.178</b>	<b>58.175.031</b>
 <b>Omsætningsaktiver</b>	 <b>1.851.178</b>	 <b>58.175.031</b>
 <b>Aktiver i alt</b>	 <b>144.595.680</b>	 <b>168.287.799</b>

## Balance 31. december

### Passiver

Note	2020	2019
Selskabskapital	1.000.000	1.000.000
Overført resultat	34.464.956	3.445.823
Foreslået udbytte	0	0
<b>Egenkapital</b>	<b>35.464.956</b>	<b>4.445.823</b>
Kreditinstitutter i øvrigt	81.007.066	7.335.951
Gæld til tilknyttede virksomheder	28.099.157	26.453.465
Anden gæld	24.501	130.052.560
<b>Kortfristet gæld</b>	<b>109.130.724</b>	<b>163.841.976</b>
<b>Gæld i alt</b>	<b>109.130.724</b>	<b>163.841.976</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>144.595.680</b>	<b>168.287.799</b>
5   Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
6   Eventualforpligtelser		

## Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	Egenkapital i alt
Egenkapital 1. januar 2019	1.000.000	0	129.186.303	130.186.303
Udbetalt udbytte	0	0	-129.186.303	-129.186.303
Årets resultat	0	3.445.823	0	3.445.823
<b>Egenkapital 31. december 2019</b>	<b>1.000.000</b>	<b>3.445.823</b>	<b>0</b>	<b>4.445.823</b>
Egenkapital 1. januar 2020	1.000.000	3.445.823	0	4.445.823
Udbetalt udbytte	0	0	0	0
Årets resultat	0	31.019.133	0	31.019.133
<b>Egenkapital 31. december 2020</b>	<b>1.000.000</b>	<b>34.464.956</b>	<b>0</b>	<b>35.464.956</b>

## Noter til årsregnskabet

	2020	2019
<b>1 Finansielle indtægter</b>		
Finansielle indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	528.412	929.315
Finansielle indtægter i øvrigt	0	517.314
	<b>528.412</b>	<b>1.446.629</b>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra kapitalandele i tilkn. virksomheder	404.563	318.576
Finansielle omkostninger i øvrigt	3.337.488	2.924.052
	<b>3.742.051</b>	<b>3.242.628</b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat af årets resultat	-725.982	-428.861
Ændring i hensættelse til udskudt skat	44.000	-44.000
	<b>-681.982</b>	<b>-472.861</b>

## Noter til årsregnskabet

	2020	2019
<b>4 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Anskaffelsessum 1. januar	323.861.447	297.759.566
Årets tilgang	0	26.101.881
Årets afgang	0	0
Anskaffelsessum 31. december	323.861.447	323.861.447
Værdireguleringer pr. 1. januar	-213.748.679	-218.885.203
Årets resultat	33.531.734	5.136.524
Udloddet udbytte	-900.000	0
Værdireguleringer pr. 31. december	-181.116.945	-213.748.679
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>142.744.502</b>	<b>110.112.768</b>

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er afgivet selvskyldnerkaution overfor Nordea for ethvert mellemværende - nuværende og fremtidigt for det tilknyttede selskab Fastighetsbolaget Borås Norra AB.

### 6 Eventualforpligtelser

Selskabet har tilkendegivet at støtte dets tilknyttede selskab, H5 Transitvej A/S.

Selskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskattede danske tilknyttede virksomheder. Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af kildeskatter og selskabsskatter.



### Stefan Andersson Thaarup

---

Som Dirigent NEM ID  
PID: 9208-2002-2-902013951173  
Tidspunkt for underskrift: 20-02-2021 kl.: 14:24:28  
Underskrevet med NemID

### Stefan Andersson Thaarup

---

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-902013951173  
Tidspunkt for underskrift: 20-02-2021 kl.: 14:24:28  
Underskrevet med NemID

### Stefan Andersson Thaarup

---

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-902013951173  
Tidspunkt for underskrift: 20-02-2021 kl.: 14:24:28  
Underskrevet med NemID

### Peter Grubert

---

Som Bestyrelsesformand NEM ID  
PID: 9208-2002-2-418740129437  
Tidspunkt for underskrift: 22-02-2021 kl.: 22:23:03  
Underskrevet med NemID

### Alexander Hansen

---

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-510079742749  
Tidspunkt for underskrift: 23-02-2021 kl.: 08:08:13  
Underskrevet med NemID

### Caroline Hansen

---

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-365215831288  
Tidspunkt for underskrift: 18-02-2021 kl.: 11:22:22  
Underskrevet med NemID

### Jørgen Hansen

---

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-488345468354  
Tidspunkt for underskrift: 18-02-2021 kl.: 09:06:41  
Underskrevet med NemID

### Mette Opstrup

---

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-525542656589  
Tidspunkt for underskrift: 18-02-2021 kl.: 08:40:52  
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](http://www.esignatur.dk).

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.

## Sofie Amalie Hansen

Som Bestyrelsesmedlem

PID: 9208-2002-2-466865168669

Tidspunkt for underskrift: 18-02-2021 kl.: 11:03:15

Underskrevet med NemID

NEM ID

## Jesper Smidt

Som Revisor

RID: 1287500629677

Tidspunkt for underskrift: 23-02-2021 kl.: 08:13:07

Underskrevet med NemID

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: 6a254070gj241738117

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](http://www.esignatur.dk).