

**Vektor Puljeinvest V P/S**  
**Randersvej 204, 8200 Aarhus**

---

**Årsrapport for**  
**1. januar - 31. december 2023**

---

**CVR-nr. 39 43 02 23**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 18. juni 2024.

---

**Lars Langelund Jørgensen**  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

### Side

#### **Påtegninger**

- 1 Ledelsespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors revisionspåtegning

#### **Ledelsesberetning**

- 5 Selskabsoplysninger
- 6 Ledelsesberetning

#### **Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023**

- 7 Anvendt regnskabspraksis
- 10 Resultatopgørelse
- 11 Balance
- 13 Egenkapitalopgørelse
- 14 Noter

## Ledespåtegning

---

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Vektor Puljeinvest V P/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 18. juni 2024

### Direktion

Lars Langelund Jørgensen  
Direktør

### Bestyrelse

Carsten Pedersen Rise  
Formand

David Alun Owen

Lars Langelund Jørgensen

### Komplementar

Vektor Energi Invest ApS

Lars Langelund Jørgensen

Carsten Pedersen Rise

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Til kapitalejerne i Vektor Puljeinvest V P/S

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Vektor Puljeinvest V P/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 revisorers 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 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 virksomheden, 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

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.
- 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 virksomheden 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

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.

København, den 18. juni 2024

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Leif Tomasson  
statsautoriseret revisor  
mne25346

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Vektor Puljeinvest V P/S Randersvej 204 8200 Aarhus  CVR-nr.: 39 43 02 23 Hjemsted: Aarhus Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Carsten Pedersen Rise, Formand David Alun Owen Lars Langelund Jørgensen
<b>Direktion</b>	Lars Langelund Jørgensen, Direktør
<b>Komplementar</b>	Vektor Energi Invest ApS
<b>Revision</b>	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Øster Allé 42 2100 København Ø
<b>Modervirksomhed</b>	Vektor Kapital Holding A/S

## Ledelsesberetning

---

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten er at eje og administrere fast ejendom beliggende i Danmark.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 3.220 t.kr. mod 3.176 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 1.211 t.kr. mod 8.345 t.kr. sidste år.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Vektor Puljeinvest V P/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 18.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, låneomkostninger samt realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser.

## Balancen

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til en skønnet dagsværdi. Ejendommen værdiansættes ud fra en normalindtjeningsmodel, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav danner grundlag for ejendommens dagsværdi.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### Egenkapital

#### Reserve for opskrivninger

Reserve for nettoopskrivning omfatter nettoopskrivning af investeringsejendomme.

Reserven er ikke bundet, og der kan dermed udløses heraf.

### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>3.220.110</b>	<b>3.175.582</b>
Andre finansielle indtægter	41.115	6.095.541
1 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-2.050.470</u>	<u>-926.553</u>
<b>Resultat før skat</b>	<b>1.210.755</b>	<b>8.344.570</b>
<b>Årets resultat</b>	<b><u>1.210.755</u></b>	<b><u>8.344.570</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	0	15.502.211
Overføres til overført resultat	1.210.755	0
Disponeret fra overført resultat	<u>0</u>	<u>-7.157.641</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b><u>1.210.755</u></b>	<b><u>8.344.570</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		<u>2023</u>	<u>2022</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
2	Investeringsejendomme	56.900.000	56.900.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>56.900.000</u>	<u>56.900.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>56.900.000</u></b>	<b><u>56.900.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	<u>1.000.000</u>	<u>3.502.211</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>1.000.000</u>	<u>3.502.211</u>
	Likvide beholdninger	<u>1.293.078</u>	<u>3.655.638</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>2.293.078</u></b>	<b><u>7.157.849</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>59.193.078</u></b>	<b><u>64.057.849</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		<u>2023</u>	<u>2022</u>
<u>Note</u>			
<b>Egenkapital</b>			
	Virksomhedskapital	20.000.000	20.000.000
	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	4.193.920	4.193.920
	Overført resultat	2.074.347	863.592
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	15.502.211
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u><b>26.268.267</b></u>	<u><b>40.559.723</b></u>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
3	Gæld til realkreditinstitutter	30.245.879	20.867.845
4	Deposita	1.757.146	1.689.564
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>32.003.025</u>	<u>22.557.409</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	446.479	275.000
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	55.313	22.500
	Anden gæld	419.994	643.217
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>921.786</u>	<u>940.717</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u><b>32.924.811</b></u>	<u><b>23.498.126</b></u>
	<b>Passiver i alt</b>	<u><b>59.193.078</b></u>	<u><b>64.057.849</b></u>
5	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
6	<b>Nærtstående parter</b>		

## Egenkapitalopgørelse

---

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Reserve for opskrivninger</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte for regnskabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1.					
januar 2022	20.000.000	4.193.920	8.021.233	1.000.000	33.215.153
Udloddet udbytte	0	0	0	-1.000.000	-1.000.000
Resultatandel	0	0	-7.157.641	15.502.211	8.344.570
Egenkapital 1.					
januar 2023	20.000.000	4.193.920	863.592	15.502.211	40.559.723
Udloddet udbytte	0	0	0	-15.502.211	-15.502.211
Resultatandel	0	0	1.210.755	0	1.210.755
	<b>20.000.000</b>	<b>4.193.920</b>	<b>2.074.347</b>	<b>0</b>	<b>26.268.267</b>

## Noter

---

### 1. Øvrige finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger	2.050.470	926.553
	<u>2.050.470</u>	<u>926.553</u>

### 2. Investeringsejendomme

Kostpris 1. januar 2023	52.706.080	52.706.080
<b>Kostpris 31. december 2023</b>	<b>52.706.080</b>	<b>52.706.080</b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2023	4.193.920	4.193.920
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2023</b>	<b>4.193.920</b>	<b>4.193.920</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b>56.900.000</b>	<b>56.900.000</b>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Ejendommen er beliggende Fælledvej 1, 5000 Odense C og er udlejet som kontorejendom.

Ejendommen er udlejet 100%.

Afkastkravet er i 2023 vurderet til 6,25%, under hensyntagen til ejendommens karakteristika.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.



**Noter**

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
<b>3. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	30.692.358	21.142.845
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-446.479</u>	<u>-275.000</u>
	<b><u>30.245.879</u></b>	<b><u>20.867.845</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>28.470.000</u>	<u>19.850.000</u>
<b>4. Deposita</b>		
Deposita i alt	1.757.146	1.689.564
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Deposita i alt</b>	<b><u>1.757.146</u></b>	<b><u>1.689.564</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>1.757.149</u>	<u>1.689.564</u>
<b>5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 30.246 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 56.900 t.kr.		
<b>6. Nærtstående parter</b>		
<b>Koncernregnskab</b>		
Selskabet indgår i koncernregnskabet for Vektor Kapital Holding A/S, CVR-nr. 35512446, Fruebjergvej 3, 2100 København Ø.		