



## HYP V ApS

Torvet 3  
8600 Silkeborg  
CVR-nr. 39770695

## Årsrapport 2020

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
25.06.2021

---

**Kasper Thordahl Kronborg**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2020	7
Balance pr. 31.12.2020	8
Egenkapitalopgørelse for 2020	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	12

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

HYP V ApS

Torvet 3

8600 Silkeborg

CVR-nr.: 39770695

Hjemsted: Silkeborg

Regnskabsår: 01.01.2020 - 31.12.2020

## Direktion

Søren Krarup

Klaus Skovsen

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Papirfabrikken 26

8600 Silkeborg

# Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 for HYP V ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2020 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 25.06.2021

**Direktion**

**Søren Krarup**

**Klaus Skovsen**

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i HYP V ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for HYP V ApS for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020, 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. 31.12.2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 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.

### **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 væsentligt 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.

Silkeborg, den 25.06.2021

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

### **Heidi Julitta Østergaard Jensen**

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne34163

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje ejendommene beliggende Grønnegade 7, 7100 Vejle samt anden efter direktionens vurdering hermed beslægtet virksomhed.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets udvikling er som forventet.

## Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabet måler investeringsejendomme til dagsværdi. Der henvises til note 1 for nærmere beskrivelse heraf.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

I foråret 2020 udbrød den verdensomspændende pandemi Covid-19, som har påvirket samfundet i stor grad. Udbruddet har ikke og forventes ikke at få en væsentlig indvirkning på virksomhedens finansielle stilling og udvikling.

# Resultatopgørelse for 2020

	Note	2020 kr.	2018/19 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>837.545</b>	<b>1.379.076</b>
Andre finansielle omkostninger		(196.472)	(597.884)
<b>Resultat før skat</b>		<b>641.073</b>	<b>781.192</b>
Skat af årets resultat		(141.035)	(171.847)
<b>Årets resultat</b>		<b>500.038</b>	<b>609.345</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		500.038	609.345
<b>Resultatdisponering</b>		<b>500.038</b>	<b>609.345</b>



# Balance pr. 31.12.2020

## Aktiver

	Note	2020 kr.	2018/19 kr.
Investeringsejendomme		24.228.595	24.228.595
<b>Materielle aktiver</b>	1	<b>24.228.595</b>	<b>24.228.595</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>24.228.595</b>	<b>24.228.595</b>
Andre tilgodehavender		811	9.599
<b>Tilgodehavender</b>		<b>811</b>	<b>9.599</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>10.266</b>	<b>163.641</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>11.077</b>	<b>173.240</b>
<b>Aktiver</b>		<b>24.239.672</b>	<b>24.401.835</b>

**Passiver**

	Note	2020 kr.	2018/19 kr.
Virksomhedskapital		100.000	100.000
Overført overskud eller underskud		6.509.381	6.009.343
<b>Egenkapital</b>		<b>6.609.381</b>	<b>6.109.343</b>
Udskudt skat		65.450	32.895
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>65.450</b>	<b>32.895</b>
Ansvarlig lånekapital		426.250	750.000
Gæld til realkreditinstitutter		15.957.260	16.227.044
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	2	<b>16.383.510</b>	<b>16.977.044</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	2	535.278	553.985
Deposita		481.082	514.527
Leverandører af varer og tjenesteydelser		18.375	15.000
Skyldige sambeskatningsbidrag		108.460	138.952
Anden gæld		38.136	60.089
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.181.331</b>	<b>1.282.553</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>17.564.841</b>	<b>18.259.597</b>
<b>Passiver</b>		<b>24.239.672</b>	<b>24.401.835</b>
Eventualforpligtelser	3		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

# Egenkapitalopgørelse for 2020

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	100.000	6.009.343	6.109.343
Årets resultat	0	500.038	500.038
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>100.000</b>	<b>6.509.381</b>	<b>6.609.381</b>

# Noter

## 1 Materielle aktiver

Op- og nedskrivninger af investeringsejendomme sker på grundlag af regnskabsmæssige vurderinger på baggrund af markedsværdiberegninger ud fra nettolejen.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendom udgør 4,5% pr. 31.12.2020. (2019: 4,75%) En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 2,5 MDKK. En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med 3,0 MDKK.

I den afkastbaserede model er der kalkuleret med et budgetteret resultat for ejendommen på 1,1 MDKK. Størrelsen på ejendommen udgør 1.763 m<sup>2</sup>, der består primært af beboelsesudlejning. Ejendommen er beliggende i Vejle.

Der har i regnskabsåret ikke været væsentlig tomgang i ejendommene.

## 2 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2020 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2018/19 kr.	Forfald efter 12 måneder 2020 kr.	Restgæld efter 5 år 2020 kr.
Ansvarlig lånekapital	250.000	250.000	426.250	0
Gæld til realkreditinstitutter	285.278	303.985	15.957.260	14.826.000
	<b>535.278</b>	<b>553.985</b>	<b>16.383.510</b>	<b>14.826.000</b>

## 3 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med LE Kristiansen 2G Formue Invest ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom, fra og med regnskabsåret 2019, for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

## 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut er der givet pant i selskabets investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på 24,2 MDKK.

Selskabet kautionerer for 4 søsterselskaber til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut. Samlet restgæld på 86 MDKK. Samlet regnskabsmæssig værdi af grunde og bygninger på 127,5 MDKK.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning består af indtægter fra udlejning af ejendomme. Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder omkostninger til drift af ejendomme.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger.

### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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 sit moderselskab og dets helejede danske datterselskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

## Balancen

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv. Der indregnes dog ikke udskudt skat af ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill og midlertidige forskelle opstået på anskaffelsestidspunktet, som ikke er opstået ved en virksomhedssammenslutning, og som ikke har effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

### Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige

underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.