

Ejendomsselskabet V5 A/S

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

Årsrapport for 2024

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 18.06.25

Per Hannibal Rasmussen
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 18

Selskabet

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

Direktion

Per Hannibal Rasmussen

Bestyrelse

Pernille Hannibal Prein
Per Hannibal Rasmussen
Louise Hannibal Jørgensen

Revisor

Beierholm
Godkendt Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24 for Ejendomsselskabet V5 A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.24 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 18. juni 2025

Direktionen

Per Hannibal Rasmussen

Bestyrelsen

Pernille Hannibal Prein
Formand

Per Hannibal Rasmussen

Louise Hannibal Jørgensen

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet V5 A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet V5 A/S for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

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

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Horsens, den 18. juni 2025

Beierholm

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Aslak Arved Lyster Linde

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne31413

Væsentligste aktiviteter

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.24 - 31.12.24 udviser et resultat på DKK 832.916 mod DKK 1.106.879 for tiden 01.01.23 - 31.12.23. Balancen viser en egenkapital på DKK 6.880.085.

Selskabet har konstateret en væsentlig fejl i årsregnskabet for 2023.

Fejlen omfatter forkert periodisering af huslejeindtægter. Bruttofortjenesten samt tilgodehavender fra salg er som konsekvens heraf korrigeret. Rettelsen af fejlen indebærer en negativ påvirkning af årets resultat for 2023 på t.DKK 146. Pr. 31.12.23 reduceres egenkapitalen med t.DKK 146. Fejlen indebærer ligeledes en negativ påvirkning af balancesummen pr. 31.12.23 på t.DKK 146.

Sammenligningstal for 2023 er tilrettet i resultatopgørelse, balance og noter. Den akkumulerede effekt af væsentlige fejl er indregnet direkte i egenkapitalen primo sammenligningsår

Note		2024 DKK	2023 DKK
	Bruttofortjeneste	1.263.305	1.431.237
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	100.000	363.043
	Andre driftsomkostninger	0	-12.668
	Resultat af primær drift	1.363.305	1.781.612
	Finansielle indtægter	3.800	6.160
2	Finansielle omkostninger	-339.863	-325.605
	Resultat før skat	1.027.242	1.462.167
	Skat af årets resultat	-194.326	-355.288
	Årets resultat	832.916	1.106.879

Forslag til resultatdisponering

	Ekstraordinært udbytte i regnskabsåret	0	1.000.000
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	600.000
	Overført resultat	832.916	-493.121
	I alt	832.916	1.106.879

	31.12.24	31.12.23
Note	DKK	DKK
AKTIVER		
Investeringsejendomme	20.000.000	19.900.000
Materielle anlægsaktiver i alt	20.000.000	19.900.000
Anlægsaktiver i alt	20.000.000	19.900.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	303.044	36.540
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	47.434	0
Andre tilgodehavender	24.473	24.340
Tilgodehavender hos selskabsdeltagere og ledelse	4.867	22.505
Tilgodehavender i alt	379.818	83.385
Likvide beholdninger	0	944.996
Omsætningsaktiver i alt	379.818	1.028.381
Aktiver i alt	20.379.818	20.928.381

PASSIVER		31.12.24	31.12.23
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	500.000	500.000
	Overført resultat	6.380.085	5.547.169
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	600.000
	Egenkapital i alt	6.880.085	6.647.169
	Hensættelser til udskudt skat	3.453.645	3.286.698
	Hensatte forpligtelser i alt	3.453.645	3.286.698
3	Gæld til realkreditinstitutter	5.770.139	5.889.693
3	Deposita	250.000	250.000
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	6.020.139	6.139.693
3	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	120.000	118.703
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	17.295	793
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	26.847	26.200
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	423.885
	Selskabsskat	27.379	100.342
	Anden gæld	3.834.428	4.184.898
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	4.025.949	4.854.821
	Gældsforpligtelser i alt	10.046.088	10.994.514
	Passiver i alt	20.379.818	20.928.381

4 Oplysninger om dagsværdi

5 Eventualforpligtelser

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

7 Nærtstående parter

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabsår et	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.24 - 31.12.24				
Saldo pr. 01.01.24	500.000	5.693.325	600.000	6.793.325
Nettoeffekt ved rettelse af væsentlige fejl	0	-146.156	0	-146.156
Korrigeret saldo pr. 01.01.24	500.000	5.547.169	600.000	6.647.169
Betalt udbytte	0	0	-600.000	-600.000
Forslag til resultatdisponering	0	832.916	0	832.916
Saldo pr. 31.12.24	500.000	6.380.085	0	6.880.085

2024	2023
DKK	DKK

1. Personaleomkostninger

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

2. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger fra tilknyttede virksomheder	7.230	1.794
Øvrige finansielle omkostninger	332.633	323.811
I alt	339.863	325.605

3. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.24	Gæld i alt 31.12.23
Gæld til realkreditinstitutter	120.000	4.972.848	5.890.139	6.008.396
Deposita	0	0	250.000	250.000
I alt	120.000	4.972.848	6.140.139	6.258.396

4. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Dagsværdi pr. 31.12.24	20.000.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	100.000

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

Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens forventede indtjening, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et 'normaliseret' driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Opgørelse af dagsværdien på investeringsejendommen er baseret på et normaliseret driftsresultat på t.DKK 1.401 og et afkastkrav på 7,00% mod 7,00% i 2023. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter. Tomgangen har historisk været meget lav, og der foreligger venteliste. Lejekontrakter indgås på sædvanlige vilkår i lejeloven. Ejendommen er beliggende i Lund tæt ved E45. Ejendommen består af 3.108 m² fordelt på lager og kontor.

Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på alle lejemål, svarende til budgetterede lejeindtægter for det kommende år på t.DKK 1.672.

Følsomhed

Ved en stigning i afkastprocenten på 0,50 procentpoint, vil investeringsejendommens dagsværdi falde med t.DKK 1.335. Omvendt vil et fald i afkastprocenten på 0,50 procentpoint medføre en stigning i dagsværdien af investeringsejendommene på t.DKK 1.540.

5. Eventualforpligtelser

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med Høgh & Hannibal Holding ApS. Som helejet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 5.890 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 20.000.

7. Nærtstående parter

Beløb i DKK	Tilgodehavender hos medlemmer af direktionen
Kostpris pr. 01.01.24	22.505
Rente	770
Indbetalt i årets løb	-20.413
Udbetalt i årets løb	2.004
Kostpris pr. 31.12.24	4.866

Tilgodehavender forrentes med 13,5% - 13,75% p.a.

8. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

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

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Væsentlige fejl

Selskabet har konstateret en væsentlig fejl i årsregnskabet for 2023.

Fejlen omfatter forkert periodisering af huslejeindtægter. Bruttofortjenesten samt tilgodehavender fra salg er som konsekvens heraf korrigeret. Rettelsen af fejlen indebærer en negativ påvirkning af årets resultat for 2023 på t.DKK 149. Pr. 31.12.23 reduceres egenkapitalen med t.DKK 146. Fejlen indebærer ligeledes en negativ påvirkning af balancesummen pr. 31.12.23 på t.DKK 149.

Sammenligningstal for 2023 er tilrettet i resultatopgørelse, balance og noter. Den akkumulerede effekt af væsentlige fejl er indregnet direkte i egenkapitalen primo sammenligningsåret.

Generelt om indregning og måling

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

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

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

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

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

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

Ejendomsomkostninger

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

Andre eksterne omkostninger

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

Af- og nedskrivninger

Investeringsøjendomme afskrives ikke.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

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

Andre driftsomkostninger

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

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Andre finansielle poster

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

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

Skat af årets resultat

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

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investeringssejendomme

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

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

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Tilgodehavender

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

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

Egenkapital

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

Aktuelle og udskudte skatter

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

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

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Gældsforpligtelser

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

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

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