

**Retail - Horsens K/S**  
C/O Dansk Administrationscenter, Thyrasgade 4, st., 8260 Viby J

---

**Årsrapport**

**2025**

---

**CVR-nr. 40 07 81 42**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 9. april 2026.

---

Niels Lodberg Michaelsen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

### Side

#### **Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

#### **Selskabsoplysninger**

- 4 Selskabsoplysninger

#### **Årsregnskab 1. januar - 31. december 2025**

- 5 Resultatopgørelse
- 6 Balance
- 8 Egenkapitalopgørelse
- 9 Noter
- 11 Anvendt regnskabspraksis

## Ledelsespåtegning

---

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2025 for Retail - Horsens K/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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viby J, den 9. april 2026

### Direktion

Niels Lodberg Michaelsen

### Bestyrelse

Per Lauritsen  
Formand

Ole Reimer Stubbe Teglbjærg

Niels Lodberg Michaelsen

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

---

Til kommanditisterne i Retail - Horsens K/S

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Retail - Horsens K/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorer 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 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 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 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 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.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

---

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.

Risskov, den 9. april 2026

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Kaj Kromann Laschewski

statsautoriseret revisor  
mne32783

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Retail - Horsens K/S C/O Dansk Administrationscenter Thyrasgade 4, st. 8260 Viby J
	CVR-nr.: 40 07 81 42
	Regnskabsår: 1. januar 2025 - 31. december 2025 7. regnskabsår
<b>Bestyrelse</b>	Per Lauritsen, Formand Ole Reimer Stubbe Teglbjærg Niels Lodberg Michaelsen
<b>Direktion</b>	Niels Lodberg Michaelsen
<b>Revision</b>	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Voldbjergvej 16, 2. sal 8240 Risskov

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.693.847</b>	<b>1.682.018</b>
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	<u>-221.803</u>	<u>-221.803</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>1.472.044</b>	<b>1.460.215</b>
3 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-578.024</u>	<u>-606.564</u>
<b>Årets resultat</b>	<b><u>894.020</u></b>	<b><u>853.651</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	<u>894.020</u>	<u>853.651</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b><u>894.020</u></b>	<b><u>853.651</u></b>

**Balance 31. december**

---

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
4 Grunde og bygninger	<u>30.236.683</u>	<u>30.458.486</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>30.236.683</u>	<u>30.458.486</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>30.236.683</u></b>	<b><u>30.458.486</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>30.236.683</u></b>	<b><u>30.458.486</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	9.000.000	9.000.000
Overført resultat	<u>4.708.967</u>	<u>3.814.947</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>13.708.967</u></b>	<b><u>12.814.947</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
5 Gæld til realkreditinstitutter	<u>15.248.493</u>	<u>16.001.335</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>15.248.493</u>	<u>16.001.335</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	766.294	758.679
Gæld til pengeinstitutter	242.647	579.249
Leverandører af varer og tjenesteydelser	21.903	20.900
Anden gæld	<u>248.379</u>	<u>283.376</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.279.223</u>	<u>1.642.204</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>16.527.716</u></b>	<b><u>17.643.539</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>30.236.683</u></b>	<b><u>30.458.486</u></b>
1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter		
2 Medarbejderforhold		
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.		

**Egenkapitalopgørelse**

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2024	9.000.000	2.961.296	11.961.296
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>853.651</u>	<u>853.651</u>
Egenkapital 1. januar 2025	9.000.000	3.814.947	12.814.947
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>894.020</u>	<u>894.020</u>
	<b><u>9.000.000</u></b>	<b><u>4.708.967</u></b>	<b><u>13.708.967</u></b>

Stamkapitalen udgør kr. 11.000.000 fordelt på 1.000 andele á kr. 11.000.

Resthæftelsen udgør pr. 31.12.2025 kr. 2.000 pr. andel.

## Noter

## 1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er at investere i fast ejendom samt drive anden virksomhed, der direkte eller indirekte er forbundet hermed.

	2025	2024
--	------	------

## 2. Medarbejderforhold

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere

	0	0
--	---	---

## 3. Øvrige finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger

	578.024	606.564
	<b>578.024</b>	<b>606.564</b>

	31/12 2025	31/12 2024
--	------------	------------

## 4. Grunde og bygninger

Kostpris 1. januar 2025

	31.680.546	31.680.546
--	------------	------------

Kostpris 31. december 2025

	<b>31.680.546</b>	<b>31.680.546</b>
--	-------------------	-------------------

Af- og nedskrivninger 1. januar 2025

	-1.222.060	-1.000.257
--	------------	------------

Årets afskrivninger

	-221.803	-221.803
--	----------	----------

Af- og nedskrivninger 31. december 2025

	-1.443.863	-1.222.060
--	------------	------------

Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025

	<b>30.236.683</b>	<b>30.458.486</b>
--	-------------------	-------------------

## 5. Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i alt

	16.014.787	16.760.014
--	------------	------------

Heraf forfalder inden for 1 år

	-766.294	-758.679
--	----------	----------

	<b>15.248.493</b>	<b>16.001.335</b>
--	-------------------	-------------------

Andel af gæld, der forfalder efter 5 år

	11.795.543	12.886.549
--	------------	------------

## Noter

---

### 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 16.015 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør 30.237 t.kr.

Gennem pengeinstitut er der stillet garantier overfor DLR Kredit for i alt 328 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 2.978 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

### 7. Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Selskabs- og ejendomsadministrationsaftalen kan af begge parter opsiges med 6 måneders varsel til et regnskabsårs udløb. Herefter fortsætter aftalen fortløbende i 1-årige perioder, indtil den opsiges af én af parterne med et varsel på 6 måneder til periodens udløb.

De samlede årlige udgifter til administrationsaftaler udgør 18 t.kr.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Retail - Horsens K/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.

### 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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når 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. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Grunde og bygninger opskrives på grundlag af regelmæssige, uafhængige vurderinger af dagsværdien. Nettoopskrivninger ved dagsværdiregulering indregnes direkte på egenkapitalen efter fradrag af udskudt skat og bindes på en særlig reserve for opskrivning. Nettonedskrivninger ved dagsværdiregulering indregnes i resultatopgørelsen.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger til dagsværdi og med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Tilbageførsel af tidligere foretagne opskrivninger og indregnede udskudte skatter vedrørende opskrivninger indregnes direkte i selskabets egenkapital.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	30 år	20 %

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Leasingkontrakter

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for klassifikation og indregning af leasingkontrakter valgt IAS 17.

Leasingkontrakter vedrørende materielle anlægsaktiver, hvor virksomheden har alle væsentlige risici og fordele forbundet med ejendomsretten (finansiell leasing), måles ved første indregning i balancen til laveste værdi af dagsværdi af det leasede aktiv og nutidsværdien af de fremtidige leasingydelser. Ved beregning af nutidsværdien anvendes leasingaftalens interne rentefod eller alternativt virksomhedens lånerente som diskonteringsfaktor. Finansielt leasede aktiver behandles herefter som øvrige tilsvarende materielle anlægsaktiver.

Den kapitaliserede restleasingforpligtelse indregnes i balancen som en gældsforpligtelse, og leasingydelsens rentedel indregnes over kontraktens løbetid i resultatopgørelsen.

Alle øvrige leasingkontrakter behandles som operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Virksomhedens samlede forpligtelse vedrørende operationelle leasingaftaler og lejeaftaler oplyses under eventualposter.

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af 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.

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

### Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.