

# ROESGAARD

NÅR OVERBLIK SKABER VÆRDI

## HORSENS BOLIGINVEST APS

Humbleballe 24  
8700 Horsens

CVR-nr. 42 25 55 72

## Årsrapport for 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 14/04 2026

---

Britt Faber  
dirigent

Roesgaard

Vi forener revision, rådgivning og jura



## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	3
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2025	8
Balance pr. 31. december 2025	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

HORSENS BOLIGINVEST APS  
Humleballe 24  
8700 Horsens

CVR-nr.: 42 25 55 72  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2025  
Hjemsted: Horsens

### Direktion

Britt Faber, direktør  
Brian Kjærhus, direktør  
René Holst Kjærhus, direktør

### Revisor

Roesgaard  
Godkendt Revisionsaktieselskab  
Sønderbrogade 16  
8700 Horsens

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for HORSENS BOLIGINVEST APS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 9. april 2026

## Direktion

Britt Faber  
direktør

Brian Kjærhus  
direktør

René Holst Kjærhus  
direktør

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### Til kapitalejerne i HORSENS BOLIGINVEST APS

#### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for HORSENS BOLIGINVEST APS 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 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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 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.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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

Horsens, den 9. april 2026

### **Roesgaard**

Godkendt Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 37 54 31 28

Søren Roesgaard  
Statsautoriseret revisor  
mne33225

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for HORSENS BOLIGINVEST APS for 2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2025 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af ejendommenes driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Lejeindtægter måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen. Huslejen indregnes løbende over lejemålets løbetid.

### Ejendommenes driftomkostninger

Omkostninger til vedligehold og hjælpematerialer indeholder det forbrug, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver

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

### 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 samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

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

#### Brugstid Restværdi

Øvrige bygninger 50 år 60 %

installationer 50 år 50 %

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

## Anvendt regnskabspraksis

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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.

### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2025**

	<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>780.916</b>	<b>483.854</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>(111.052)</u>	<u>(111.052)</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>669.864</b>	<b>372.802</b>
Finansielle indtægter		514	750.250
Finansielle omkostninger	3	<u>(373.050)</u>	<u>(392.115)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>297.328</b>	<b>730.937</b>
Skat af årets resultat	4	<u>(68.104)</u>	<u>(161.230)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>229.224</u></b>	<b><u>569.707</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>229.224</u>	<u>569.707</u>
		<b><u>229.224</u></b>	<b><u>569.707</u></b>

**Balance pr. 31. december 2025**

	<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	5	<u>13.972.056</u>	<u>14.083.108</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>13.972.056</b></u>	<u><b>14.083.108</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>13.972.056</b></u>	<u><b>14.083.108</b></u>
Udskudt skatteaktiv		<u>53.715</u>	<u>41.343</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>53.715</b></u>	<u><b>41.343</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>1.086.259</b></u>	<u><b>1.026.495</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>1.139.974</b></u>	<u><b>1.067.838</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><b>15.112.030</b></u>	<u><b>15.150.946</b></u>

## Balance pr. 31. december 2025

	<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført resultat		<u>1.202.777</u>	<u>973.553</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>1.242.777</u></b>	<b><u>1.013.553</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		9.278.416	9.474.652
Deposita		<u>305.512</u>	<u>309.062</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>6</b>	<b><u>9.583.928</u></b>	<b><u>9.783.714</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	187.726	202.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder		6.849	161.184
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.270	15.269
Gæld til kapitalinteressere		4.019.004	3.827.624
Selskabsskat		<u>56.476</u>	<u>147.602</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>4.285.325</u></b>	<b><u>4.353.679</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>13.869.253</u></b>	<b><u>14.137.393</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>15.112.030</u></b>	<b><u>15.150.946</u></b>
Hovedaktivitet	1		
Personaleomkostninger	2		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2025	40.000	973.553	1.013.553
Årets resultat	0	229.224	229.224
<b>Egenkapital 31. december 2025</b>	<b>40.000</b>	<b>1.202.777</b>	<b>1.242.777</b>

## Noter til årsrapporten

### 1 Hovedaktivitet

Selskabets formål er at drive virksomhed med køb, salg og udlejning af ejendomme, samt hermed beslægtet virksomhed.

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	kr.	kr.
<b>2 Personaleomkostninger</b>		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger kapitalinteresser	191.380	182.268
Andre finansielle omkostninger	<u>181.670</u>	<u>209.847</u>
	<b><u>373.050</u></b>	<b><u>392.115</u></b>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	80.476	173.602
Årets udskudte skat	<u>(12.372)</u>	<u>(12.372)</u>
	<b><u>68.104</u></b>	<b><u>161.230</u></b>

## Noter til årsrapporten

### 5 Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og byg-</u> <u>ninger</u>
Kostpris 1. januar 2025	<u>14.490.300</u>
Kostpris 31. december 2025	<u>14.490.300</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2025	407.192
Årets afskrivninger	<u>111.052</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2025	<u>518.244</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025</b>	<b><u>13.972.056</u></b>

### 6 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld</u>	<u>Gæld</u>	<u>Afdrag</u>	<u>Restgæld</u>
	<u>1. januar 2025</u>	<u>31. december</u>	<u>næste år</u>	<u>efter 5 år</u>
		<u>2025</u>		
Gæld til realkreditinstitutter	9.676.652	9.466.142	187.726	8.712.000
Deposita	<u>309.062</u>	<u>305.512</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b><u>9.985.714</u></b>	<b><u>9.771.654</u></b>	<b><u>187.726</u></b>	<b><u>8.712.000</u></b>

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 9.466, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør t.kr. 13.972.

## Noter til årsrapporten