

---

# ORMHØJGÅRD, HORSENS ApS

**CVR-nr.: 21787582**

Ormhøjgårdvej 17  
8700 Horsens

Årsrapport  
1. januar 2022 - 31. december 2022

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**21/06/2023**

---

**Sten Skjerning**  
**Dirigent**

---



**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

**Påtegninger**

Ledespåtegning

**Erklæringer**

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

## Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** ORMHØJGÅRD, HORSENS ApS  
Ormhøjgårdvej 17  
8700 Horsens

CVR-nr.: 21787582  
Regnskabsår: 01/01/2022 - 31/12/2022

**Revisor** A/S REVISION HATTING REGISTRERET REVISIONSSELSKAB  
Storegade 37  
8700 Horsens  
DK Danmark  
CVR-nr.: 13737096  
P-enhed: 1000616365

## Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 1. januar 2022 - 31. december 2022 for ORMHØJGÅRD, HORSENS ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Horsens, den 21/06/2023

### **Direktion**

Sten Skjerning

# Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i Ormhøjgård, Horsens ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Ormhøjgård, Horsens ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

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

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er Deres 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, De har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hatting, den 21/06/2023

A/S REVISION HATTING REGISTRERET REVISIONSSELSKAB  
CVR-nr.: 13737096  
Niels Erik Jensen, mne472  
Registreret revisor, FSR

# Ledelsesberetning

## **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er at eje og udleje selskabets erhvervsejendom.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### 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, vareforbrug samt andre eksterne omkostninger.

### Huslejeindtægter

Periodiserede huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Huslejeindtægter indregnes eksklusive moms.

### Direkte driftsomkostninger

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

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til direkte omkostninger og 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.

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder.

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.

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger med tillæg af senere forbedringer.

Efter første indregning måles investeringsjendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsjendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Driftsmateriel måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

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

Driftsmateriel: 4 år og 0% restværdi.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af bankindeståender.

### Selskabsskat og udskudt skat

Selskabet hæfter som sambeskattet datterselskab for de øvrige sambeskattede selskabers selskabsskatter overfor skattemyndighederne.

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder" eller "Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder".

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig værdi og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

### Gældsforpligtelser

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

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

## Resultatopgørelse 1. jan. 2022 - 31. dec. 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab</b>		<b>9.509</b>	<b>310.816</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-2.592	-3.458
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>6.917</b>	<b>307.358</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-601.250	0
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		-26.195	-20.493
Andre finansielle omkostninger		-63.882	-58.794
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>-684.410</b>	<b>228.071</b>
Skat af årets resultat		150.570	-52.300
<b>Årets resultat</b>		<b>-533.840</b>	<b>175.771</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	100.000
Overført resultat		-533.840	75.771
<b>I alt</b>		<b>-533.840</b>	<b>175.771</b>

## Balance 31. december 2022

### Aktiver

	Note	2022	2021
		kr.	kr.
Investeringsejendomme		4.420.000	4.800.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	2.592
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>1</b>	<b>4.420.000</b>	<b>4.802.592</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>4.420.000</b>	<b>4.802.592</b>
Likvide beholdninger		7.510	66.831
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>7.510</b>	<b>66.831</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>4.427.510</b>	<b>4.869.423</b>

## Balance 31. december 2022

### Passiver

	Note	2022	2021
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		150.000	150.000
Overført resultat		721.560	1.255.400
Forslag til udbytte		0	100.000
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>871.560</b>	<b>1.505.400</b>
Hensættelse til udskudt skat		896.087	1.046.657
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>896.087</b>	<b>1.046.657</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.009.963	1.228.373
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2</b>	<b>1.009.963</b>	<b>1.228.373</b>
Gæld til realkreditinstitutter		221.674	194.918
Leverandører af varer og tjenesteydelser		45.043	35.000
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		703.250	551.232
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		18.653	42.133
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		661.280	265.710
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>1.649.900</b>	<b>1.088.993</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>2.659.863</b>	<b>2.317.366</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>4.427.510</b>	<b>4.869.423</b>

# Noter

## 1. Materielle anlægsaktiver i alt

Såfremt ejendommen ikke var indregnet til dagsværdi, ville den stå til kostpris med tillæg af senere forbedringer, hvilket er kr. 5.314.098.

Dagsværdien er opgjort som gennemsnittet af en DCF-beregning og afkast delt med et afkastkrav ud fra beliggenhed, vedligeholdelsesstand mv. Afkast omgøres til et normal-år, hvor der tages højde for lejens størrelse, forventet tomgang og ejendommens vedligeholdelsesstand.

Forudsætningerne for beregningen af dagsværdien er en lejeindtægt på 382 kr. pr. m<sup>2</sup> og et afkastkrav på 7,00% på baggrund af Colliers Plus Q4 2022. Derved fremkommer dagsværdien på kr. 4.420.000.

Ejendommens værdi ville variere således ud fra nedenstående markedsleje og afkastkrav:

Afkastkrav	Markedsleje/m <sup>2</sup>	Ejendomsværdi	Ændring i egenkapital
7,00%	400	4.685.000	265.000
7,00%	500	6.180.000	1.760.000
7,00%	250	2.445.000	-1.975.000
6,50%	382	4.745.000	325.000
6,25%	382	4.930.000	510.000
7,25%	382	4.265.000	-155.000

## 2. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	1.231.637	221.674	1.009.963	422.325
	<b>1.231.637</b>	<b>221.674</b>	<b>1.009.963</b>	<b>422.325</b>

### 3. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabets samlede eventualforpligtelser udgør kr. 0.

#### Skatteforpligtelse

Selskabet er sambeskattet med Konglomerat 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 inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen udgør pr. 31/ 12 2022 kr. 0. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller af tilbageholdte kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

### 4. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er pr. 31/12 2022 samlet stillet pant og sikkerhed for kr. 2.861.000 i aktiver hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 4.420.000.

### 5. Oplysning om aktiver eller forpligtelser, der indregnes til dagsværdi

	Værdi ultimo indregnet i balancen kr.	Årets urealierede gevinst eller tab indregnet i resultatopgørelsen kr.
Investeringsjendom	4.420.000	-601.250
	<b>4.420.000</b>	<b>-601.250</b>

### 6. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Gennemsnitligt antal ansatte	<b>2022</b>
	0