

---

# ORMHØJGÅRD, HORSENS ApS

**CVR-nr.: 21787582**

Ormhøjgårdvej 17  
8700 Horsens

Årsrapport  
1. januar 2024 - 31. december 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**13/06/2025**

---

**Sten Skjerning**  
Dirigent

---



**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning

**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: 01/01/2024 - 31/12/2024

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

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 1. januar 2024 - 31. december 2024 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 13/06/2025

### **Direktion**

Sten Skjærning

## Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelsen i Ormhøjgård, Horsens ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Ormhøjgård, Horsens ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledespåtegning, 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 13/06/2025

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/bruttotab

Posterne nettoomsætning, andre driftsindtægter, vareforbrug og andre eksterne omkostninger er med henvisning til årsregnskabslovens §32 sammendraget til en regnskabspost benævnt bruttofortjeneste/bruttotab.

#### Huslejeindtægter

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

#### Investeringsjendommens driftsomkostninger

Investeringsjendommens driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring, vedligeholdelse mv.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

#### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

#### 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**

### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme 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.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger med tillæg af senere forbedringer. Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Investeringsejendomme måles til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret cash flow-model, hvor de fremtidige pengestrømme ved ejerskab af investeringsejendommene tilbagediskonteres. Afkastkravet (tilbagediskonteringsfaktoren) fastsættes ejendom for ejendom.

### **Andre anlæg, driftsmateriel og inventar**

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 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.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### **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 aconto skatter.

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.

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter forud modtagne indbetalinger for indtægter vedrørende efterfølgende regnskabsår.

**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. 2024 - 31. dec. 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab</b>		<b>290.819</b>	<b>246.443</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>290.819</b>	<b>246.443</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		10.000	-50.000
Andre finansielle indtægter		46	82
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		-48.147	-44.994
Andre finansielle omkostninger		-79.300	-81.955
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>173.418</b>	<b>69.576</b>
Skat af årets resultat		-41.099	-15.393
<b>Årets resultat</b>		<b>132.319</b>	<b>54.183</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		132.319	54.183
<b>I alt</b>		<b>132.319</b>	<b>54.183</b>

## Balance 31. december 2024

### Aktiver

	Note	2024	2023
		kr.	kr.
Investeringsejendomme		4.380.000	4.370.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	0
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>1</b>	<b>4.380.000</b>	<b>4.370.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>4.380.000</b>	<b>4.370.000</b>
Andre tilgodehavender		0	6
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>0</b>	<b>6</b>
Likvide beholdninger		43.873	0
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>43.873</b>	<b>6</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>4.423.873</b>	<b>4.370.006</b>

## Balance 31. december 2024

### Passiver

	Note	2024	2023
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		150.000	150.000
Overført resultat		908.062	775.744
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>1.058.062</b>	<b>925.744</b>
Hensættelse til udskudt skat		916.004	910.269
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>916.004</b>	<b>910.269</b>
Gæld til realkreditinstitutter		620.703	784.732
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2</b>	<b>620.703</b>	<b>784.732</b>
Gæld til realkreditinstitutter		163.536	226.147
Gæld til banker		0	452
Leverandører af varer og tjenesteydelser		12.000	35.599
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		724.964	677.911
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		23.325	37.225
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		860.941	771.927
Periodeafgrænsningsposter		44.338	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>1.829.104</b>	<b>1.749.261</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>2.449.807</b>	<b>2.533.993</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>4.423.873</b>	<b>4.370.006</b>

# Noter

## 1. Materielle anlægsaktiver i alt

Investerings ejendommen er en erhvervs ejendom beliggende i Horsens.

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. Lejens størrelse forventes af være uændret i fremtiden. Der er ikke forventet tomgang og inflationen er sat til 0%.

Forudsætningerne for beregningen af dagsværdien er en lejeindtægt på 433 kr. pr. m<sup>2</sup> og et afkastkrav på 7,75% på baggrund af Colliers Plus Q4 2024. Derved fremkommer dagsværdien på kr. 4.380.000. Dagsværdien er i år 2024 steget med 10.000 kr. i forhold til året før.

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

Afkastkrav	Markedsleje/m <sup>2</sup>	Ejendomsværdi	Ændring i egenkapital
7,75%	400	3.940.000	-440.000
7,75%	500	5.290.000	910.000
7,75%	300	2.580.000	-1.800.000
7,25%	433	4.670.000	290.000
7,50%	433	4.525.000	145.000
8,00%	433	4.255.000	-125.000

## 2. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	784.239	163.536	620.703	226.963
	<b>784.239</b>	<b>163.536</b>	<b>620.703</b>	<b>226.963</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. 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 2024 samlet stillet pant og sikkerhed for kr. 2.861.000 i aktiver hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 4.380.000.

### 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	4.380.000	10.000
	<b>4.380.000</b>	<b>10.000</b>

### 6. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Gennemsnitligt antal ansatte

**2024**

0