

**Grant Thornton**  
Godkendt  
Revisionspartnerselskab

Agerøvej 31A, 2.sal  
8381 Tilst  
CVR-nr. 34209936

T (+45) 86 20 76 20

[www.grantthornton.dk](http://www.grantthornton.dk)

# **HØRNING ERHVERVSCENTER ApS**

**Stjernevej 41, Søballe, 8660 Skanderborg**

**CVR-nr. 21 78 92 83**

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. juni 2024.

---

**Peter Nielsen**  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	3
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023</b>	
Resultatopgørelse	4
Balance	5
Egenkapitalopgørelse	7
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	11

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for HØRNING ERHVERVSCENTER ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2023 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skanderborg, den 23. juni 2024

### **Direktion**

Peter Nielsen

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til anpartshaverne i HØRNING ERHVERVSCENTER ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for HØRNING ERHVERVSCENTER ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

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 årsregnskabet 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.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, 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 årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 23. juni 2024

### **Grant Thornton**

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36

Brian Christensen  
statsautoriseret revisor  
mne35438

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	HØRNING ERHVERVSCENTER ApS Stjærvej 41 Søballe 8660 Skanderborg
	CVR-nr.: 21 78 92 83
	Stiftet: 1. oktober 1996
	Hjemsted: Skanderborg
	Regnskabsår: 1. januar 2023 - 31. december 2023
<b>Direktion</b>	Peter Nielsen
<b>Revisor</b>	Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab Agerøvej 31A, 2. sal 8381 Tilst
<b>Modervirksomhed</b>	Investeringselskabet af 1. oktober 1996

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>2.511.632</b>	<b>2.015.403</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	232.795	-173.397
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	<u>-14.800</u>	<u>-4.000</u>
<b>Driftsresultat</b>	<b>2.729.627</b>	<b>1.838.006</b>
Andre finansielle indtægter	0	721
2 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-767.297</u>	<u>-651.379</u>
<b>Resultat før skat</b>	<b>1.962.330</b>	<b>1.187.348</b>
Skat af årets resultat	<u>-292.249</u>	<u>-191.488</u>
<b>Årets resultat</b>	<b>1.670.081</b>	<b>995.860</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	<u>1.670.081</u>	<u>995.860</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b>1.670.081</b>	<b>995.860</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
3 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	75.533	9.333
4 Investeringsejendomme	25.390.000	24.900.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>25.465.533</u>	<u>24.909.333</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>25.465.533</u></b>	<b><u>24.909.333</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	358.850	453.514
Andre tilgodehavender	7.500	7.500
Tilgodehavender i alt	<u>366.350</u>	<u>461.014</u>
Likvide beholdninger	<u>543.755</u>	<u>477.686</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>910.105</u></b>	<b><u>938.700</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>26.375.638</u></b>	<b><u>25.848.033</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		
Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat	6.229.125	4.559.044
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>6.354.125</b>	<b>4.684.044</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	3.609.867	5.925.426
Deposita	222.066	180.228
Gæld til tilknyttede virksomheder	7.722.770	7.184.055
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	6.712.517	6.060.702
5 Langfristede gældsforpligtelser i alt	18.267.220	19.350.411
5 Kortfristet del af langfristet gæld	764.000	962.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder	251.043	292.778
Leverandører af varer og tjenesteydelser	20.000	15.000
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	292.249	191.488
Anden gæld	427.001	352.312
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.754.293	1.813.578
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>20.021.513</b>	<b>21.163.989</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>26.375.638</b>	<b>25.848.033</b>

**1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

**6 Oplysninger om dagsværdi**

**7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

**8 Eventualposter**

**Egenkapitalopgørelse**

---

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2023	125.000	4.559.044	4.684.044
Årets resultat	<u>0</u>	<u>1.670.081</u>	<u>1.670.081</u>
	<u><b>125.000</b></u>	<u><b>6.229.125</b></u>	<u><b>6.354.125</b></u>

## Noter

---

### 1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at erhverve og udleje ejendomme, øvrige investeringsvirksomhed samt hermed beslægtet virksomhed.

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	297.227	276.310
Andre finansielle omkostninger	<u>470.070</u>	<u>375.069</u>
	<b><u>767.297</u></b>	<b><u>651.379</u></b>

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
<b>3. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris 1. januar 2023	103.000	103.000
Tilgang i årets løb	<u>81.000</u>	<u>0</u>
<b>Kostpris 31. december 2023</b>	<b><u>184.000</u></b>	<b><u>103.000</u></b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023	-93.667	-89.667
Årets afskrivninger	<u>-14.800</u>	<u>-4.000</u>
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2023</b>	<b><u>-108.467</u></b>	<b><u>-93.667</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b><u>75.533</u></b>	<b><u>9.333</u></b>

## Noter

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
<b>4. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2023	34.718.641	34.645.244
Tilgang i årets løb	<u>257.205</u>	<u>73.397</u>
<b>Kostpris 31. december 2023</b>	<b><u>34.975.846</u></b>	<b><u>34.718.641</u></b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2023	-9.818.641	-9.645.244
Årets regulering til dagsværdi	<u>232.795</u>	<u>-173.397</u>
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2023</b>	<b><u>-9.585.846</u></b>	<b><u>-9.818.641</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b><u>25.390.000</u></b>	<b><u>24.900.000</u></b>

Selskabets investeringsejendomme består af 2 udlejningsejendomme indenfor kontor og erhvervslejemål beliggende i Hørning.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser. Med udgangspunkt heri anvendes en afkastbaseret model, som selskabet anser for mest velegnet til værdiansættelsen.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
Vægtet gennemsnitlig afkastprocent	6,75	6,5

### Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 25.390 t.kr. pr. 31. december 2023. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden.

Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil dagsværdien falde med 3.276 t.kr. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra nuværende 6.354 t.kr. til 3.078 t.kr.

Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 4.415 t.kr. Egenkapitalen vil dermed øges fra nuværende 6.354 t.kr. til 10.769 t.kr.

## Noter

---

### 5. Gældsforpligtelser

	<b>Gæld i alt 31/12 2023</b>	<b>Kortfristet del af lang- fristet gæld</b>	<b>Langfristet gæld 31/12 2023</b>	<b>Restgæld efter 5 år</b>
Gæld til realkreditinstitutter	4.373.867	764.000	3.609.867	553.867
Deposita	222.066	0	222.066	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	7.722.770	0	7.722.770	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	6.712.517	0	6.712.517	0
	<b>19.031.220</b>	<b>764.000</b>	<b>18.267.220</b>	<b>553.867</b>

### 6. Oplysninger om dagsværdi

	<b>Investerings- ejendomme</b>
Dagsværdi 31. december 2023	25.390.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	232.795

### 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, 4.373 t.kr., har selskabet stillet ejerpantebrev henholdvis nom. 7.000 t.kr. og nom. 2.000 t.kr. som omfatter investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør 25.390 t.kr.

### 8. Eventualposter

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Investeringselskabet af 1. oktober 1996 ApS, CVR-nr. 19731405, som er administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Årsrapporten for HØRNING ERHVERVSCENTER ApS 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.

### **Resultatopgørelsen**

#### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, omkostninger vedrørende investeringsejendomme, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer.

#### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

#### **Af- og nedskrivninger**

##### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

#### **Skat af årets resultat**

Årets skat, der 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

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.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

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

	Brugstid
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år

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.

#### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model som baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Værdireguleringer af investeringsejendomme”.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets og koncernens kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realiseringsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### 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 og for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder” eller ”Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder”.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter HØRNING ERHVERVSCENTER ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne elimineringer af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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