

**Horsens Ejendoms Invest A/S  
Gotlandsvej 13 C  
8700 Horsens**

**CVR-nr. 36 40 73 95**

---

**Årsrapport for 2020**

---

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling den

---

Mikael Foged Pedersen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

|                                                 | <b>Side</b> |
|-------------------------------------------------|-------------|
| <b>Påtegninger</b>                              |             |
| Ledespåtegning                                  | 3           |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | 4           |
| <br><b>Ledelsesberetning</b>                    |             |
| Selskabsoplysninger                             | 5           |
| Ledelsesberetning                               | 6           |
| <br><b>Årsregnskab</b>                          |             |
| Anvendt regnskabspraksis                        | 7           |
| Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2020 | 11          |
| Balance pr. 31. december 2020                   | 12          |
| Egenkapitalopgørelse                            | 14          |
| Noter til årsrapporten                          | 15          |

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for Horsens Ejendoms Invest A/S.

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 2020 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den

### Direktion

Mikael Foged Pedersen  
Direktør

### Bestyrelse

Rita Pedersen

Benny Foged Pedersen

Mikael Foged Pedersen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### *Til kapitalejeren i Horsens Ejendoms Invest A/S*

Vi har opstillet årsregnskabet for Horsens Ejendoms Invest A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

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

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

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er virksomhedens 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, virksomheden 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.

Horsens, den

Leif Mikkelsen & Partnere A/S  
Godkendte revisorer  
CVR-nr. 32 67 64 21

Jan Rundstrøm  
Registreret revisor  
MNE-nr. mne7943

## Selskabsoplysninger

|                   |                                                                                                                                                                                                      |
|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Selskabet</b>  | Horsens Ejendoms Invest A/S<br>Gotlandsvej 13 C<br>8700 Horsens<br><br>Telefon: 20955777<br><br>CVR-nr.: 36 40 73 95<br><br>Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2020<br><br>Hjemsted: Horsens |
| <b>Bestyrelse</b> | Rita Pedersen<br>Benny Foged Pedersen<br>Mikael Foged Pedersen                                                                                                                                       |
| <b>Direktion</b>  | Mikael Foged Pedersen, direktør                                                                                                                                                                      |
| <b>Revisor</b>    | Leif Mikkelsen & Partnere A/S<br>Godkendte revisorer<br>Høegh Guldbergs Gade 36 C, 1.th.<br>8700 Horsens                                                                                             |

## Ledelsesberetning

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets primære aktivitet har i lighed med tidligere år bestået i udlejningsvirksomhed.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2020 udviser et overskud på kr. 67.229, og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på kr. 2.433.910.

Selskabet har solgt sin sidste ejendomme til overdragelse i 2021.

### **Finansiering**

#### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Horsens Ejendoms Invest A/S for 2020 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 2020 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 regskabspost 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

#### Bruttotab

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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning samt andre driftsindtægter med fradrag af ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrasket i nettoomsætningen.

#### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Ejendomsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrasket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### 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, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

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

## Anvendt regnskabspraksis

### **Investerings ejendomme**

Investerings ejendomme 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.

Investerings ejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

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

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investerings ejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investerings ejendomme er pr. 31. december 2019 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Afkastprocenten er fastsat til 6,25, som ligger indenfor intervallet for godt beliggende erhvervs ejendomme i Horsens. Afkastsatserne er fastlagt på baggrund af de faktiske forhold på balancedagen og kan henføres til beliggenhed, lejernes bonitet, vilkår i lejekontrakterne og alternative anvendelsesmuligheder m.v.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Investerings ejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

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

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### **Selskabsskat og udskudt skat**

#### **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 netto-provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

## Anvendt regnskabspraksis

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, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2020

|                                                            | Note | 2020<br>kr.     | 2019<br>kr.     |
|------------------------------------------------------------|------|-----------------|-----------------|
| <b>Bruttotab</b>                                           |      | <b>-155.977</b> | <b>176.485</b>  |
| Personaleomkostninger                                      | 1    | -109.239        | -240.189        |
| <b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>         |      | <b>-265.216</b> | <b>-63.704</b>  |
| Andre driftsomkostninger                                   |      | 0               | -100.925        |
| <b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b> |      | <b>-265.216</b> | <b>-164.629</b> |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme               |      | 433.554         | 0               |
| <b>Resultat før finansielle poster</b>                     |      | <b>168.338</b>  | <b>-164.629</b> |
| Finansielle omkostninger                                   | 2    | -82.053         | -41.078         |
| <b>Resultat før skat</b>                                   |      | <b>86.285</b>   | <b>-205.707</b> |
| Skat af årets resultat                                     | 3    | -19.056         | 49.672          |
| <b>Årets resultat</b>                                      |      | <b>67.229</b>   | <b>-156.035</b> |
| Overført resultat                                          |      | 67.229          | -156.035        |
|                                                            |      | <b>67.229</b>   | <b>-156.035</b> |

**Balance pr. 31. december 2020**

|                                              | <u>Note</u> | <u>2020</u><br>kr. | <u>2019</u><br>kr. |
|----------------------------------------------|-------------|--------------------|--------------------|
| <b>Aktiver</b>                               |             |                    |                    |
| Investerings ejendomme                       | 4           | 1.475.000          | 1.041.445          |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>              |             | <b>1.475.000</b>   | <b>1.041.445</b>   |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>                   |             | <b>1.475.000</b>   | <b>1.041.445</b>   |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder |             | 268.779            | 0                  |
| Andre tilgodehavender                        |             | 28.466             | 28.122             |
| <b>Tilgodehavender</b>                       |             | <b>297.245</b>     | <b>28.122</b>      |
| Værdipapirer                                 |             | 724.235            | 0                  |
| <b>Værdipapirer</b>                          |             | <b>724.235</b>     | <b>0</b>           |
| <b>Likvide beholdninger</b>                  |             | <b>134.758</b>     | <b>2.345.781</b>   |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>               |             | <b>1.156.238</b>   | <b>2.373.903</b>   |
| <b>Aktiver i alt</b>                         |             | <b>2.631.238</b>   | <b>3.415.348</b>   |

**Balance pr. 31. december 2020**

|                                          | Note | 2020<br>kr.      | 2019<br>kr.      |
|------------------------------------------|------|------------------|------------------|
| <b>Passiver</b>                          |      |                  |                  |
| Virksomhedskapital                       |      | 500.000          | 500.000          |
| Overført resultat                        |      | 1.933.910        | 1.866.681        |
| <b>Egenkapital</b>                       |      | <b>2.433.910</b> | <b>2.366.681</b> |
| Hensættelse til udskudt skat             |      | 0                | 127.376          |
| <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>      |      | <b>0</b>         | <b>127.376</b>   |
| Banker                                   |      | 0                | 260.056          |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser |      | 47.563           | 18.000           |
| Selskabsskat                             |      | 146.432          | 313.500          |
| Anden gæld                               |      | 3.333            | 329.735          |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>   |      | <b>197.328</b>   | <b>921.291</b>   |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>          |      | <b>197.328</b>   | <b>921.291</b>   |
| <b>Passiver i alt</b>                    |      | <b>2.631.238</b> | <b>3.415.348</b> |
| Eventualforpligtelser                    | 5    |                  |                  |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser    | 6    |                  |                  |

**Egenkapitalopgørelse**

|                                      | Virksomheds-<br>kapital | Overført<br>resultat | I alt            |
|--------------------------------------|-------------------------|----------------------|------------------|
| Egenkapital 1. januar 2020           | 500.000                 | 1.866.681            | 2.366.681        |
| Årets resultat                       | 0                       | 67.229               | 67.229           |
| <b>Egenkapital 31. december 2020</b> | <b>500.000</b>          | <b>1.933.910</b>     | <b>2.433.910</b> |

## Noter

|                                                | 2020<br>kr.    | 2019<br>kr.                |
|------------------------------------------------|----------------|----------------------------|
| <b>1 Personaleomkostninger</b>                 |                |                            |
| Lønninger                                      | 107.221        | 239.905                    |
| Andre omkostninger til social sikring          | 1.908          | 284                        |
| Andre personaleomkostninger                    | 110            | 0                          |
|                                                | <b>109.239</b> | <b>240.189</b>             |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere | 1              | 1                          |
| <b>2 Finansielle omkostninger</b>              |                |                            |
| Andre finansielle omkostninger                 | 2.741          | 11.279                     |
| Kursreguleringer omkostninger                  | 79.312         | 29.799                     |
|                                                | <b>82.053</b>  | <b>41.078</b>              |
| <b>3 Skat af årets resultat</b>                |                |                            |
| Årets aktuelle skat                            | 146.432        | 313.500                    |
| Årets udskudte skat                            | -127.376       | -363.172                   |
|                                                | <b>19.056</b>  | <b>-49.672</b>             |
| <b>4 Aktiver der måles til dagsværdi</b>       |                |                            |
|                                                |                | Investerings-<br>ejendomme |
| Kostpris 1. januar 2020                        |                | 647.910                    |
| Kostpris 31. december 2020                     |                | 647.910                    |
| Værdireguleringer 1. januar 2020               |                | 393.536                    |
| Årets værdireguleringer                        |                | 433.554                    |
| Værdireguleringer 31. december 2020            |                | 827.090                    |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b> |                | <b>1.475.000</b>           |

## Noter

### Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene.

De anvendte forudsætninger giver en gennemsnitlig leje pr. kvm på ca. 650 kr. Driftsomkostningerne udgør ca. 12% af lejeindtægterne.

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2020 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 6,25%.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen. Ejendommene er solgt til overdragelse i 2021, dagværdien svarer til salgssummen.

### 5 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Superwise ApS (Administrationsselskab) og hæfter begrænset og subsidært med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2018 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 1. maj 2018 eller senere.

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har ikke stillet pant overfor tredje mand.

## Mikael Foged Pedersen

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-190261385325  
Tidspunkt for underskrift: 08-07-2021 kl.: 08:35:14  
Underskrevet med NemID

## Rita Pedersen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-207785465036  
Tidspunkt for underskrift: 08-07-2021 kl.: 09:09:36  
Underskrevet med NemID

## Benny Foged Pedersen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-331682546376  
Tidspunkt for underskrift: 08-07-2021 kl.: 08:43:54  
Underskrevet med NemID

## Jan Guldager Rundstrøm

Som Revisor NEM ID  
RID: 1282806729557  
Tidspunkt for underskrift: 08-07-2021 kl.: 09:10:41  
Underskrevet med NemID

## Mikael Foged Pedersen

Som Dirigent NEM ID  
PID: 9208-2002-2-190261385325  
Tidspunkt for underskrift: 08-07-2021 kl.: 09:14:40  
Underskrevet med NemID