

**Horsens Boligrenovering ApS**  
**Industrivej 13**  
**8740 Brædstrup**

**CVR-nr. 14 16 66 96**

---

**Årsrapport for 2024/25**

---

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling den 14. april 2026

---

Erik Emil Bech  
dirigent

Høegh Guldbergs Gade 36 C, 1. th. | 8700 Horsens | Telefon 75 64 78 11 | [info@leifmikkelsen.dk](mailto:info@leifmikkelsen.dk) | [www.leifmikkelsen.dk](http://www.leifmikkelsen.dk)  
CVR. nr. 32676421 | Medlem af danske revisorer FSR

---

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse 1. oktober 2024 - 30. september 2025	13
Balance pr. 30. september 2025	14
Egenkapitalopgørelse	16
Noter	17

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025 for Horsens Boligrenovering ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2025 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brædstrup, den 14. april 2026

### Direktion

Erik Emil Bech  
direktør

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### *Til kapitalejeren i Horsens Boligrenovering ApS*

### **Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet**

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Horsens Boligrenovering ApS for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 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. 30. september 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 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.

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

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

### Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

#### Afstemning af moms i henhold til bogføringsloven

Virksomheden har ikke overholdt bogføringslovens krav om at foretage nødvendige afstemninger til understøttelse af et opdateret grundlag for lovpligtig indberetning af moms.

Horsens, den 14. april 2026

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

Christian Lind Andreasen  
Statsautoriseret revisor  
mne34489

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Horsens Boligrenovering ApS  
Industrivej 13  
8740 Brædstrup

CVR-nr.: 14166696

Regnskabsperiode: 1. oktober 2024 - 30. september 2025

Hjemsted: Horsens

### Direktion

Erik Emil Bech, direktør

### Revisor

Leif Mikkelsen & Partnere A/S  
Godkendte revisorer  
CVR-nr.: 32676421  
Høegh Guldbergs Gade 36 C, 1.th.  
8700 Horsens

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år bestået af investering i og udlejning af fast ejendom.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ledelse vurderer, at den valgte regnskabspraksis, hvor investeringsejendomme måles til dagsværdi giver det bedste udtryk for selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af selskabets aktiviteter.

Dagsværdi for investeringsejendommene fastsættes på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. For en nærmere beskrivelse henvises til note 8. samt anvendt regnskabspraksis.

Opgørelse af dagsværdi på investeringsejendommene er i stort omfang baseret på ledelsens skøn. Der er usikkerhed vedrørende måling af dagsværdi af ejendommene.

### Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2025 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2024/25 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2024/25 udviser et overskud på kr. 2.569.029, og selskabets balance pr. 30. september 2025 udviser en egenkapital på kr. 29.557.068.

### 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 Boligrenovering ApS for 2024/25 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 2024/25 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 og andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af lejeindtægter fra ejendomme. Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen i takt med at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame og 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.

### Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver

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

### 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 samt amortisering af omkostninger vedrørende realkreditlån.

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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 poster direkte i egenkapitalen.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar 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 0 %

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 10 år 0 %

## Anvendt regnskabspraksis

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.300 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

### **Ejendom**

#### **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 anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

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

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

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

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 30. september 2025 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.

Afkastprocenterne er fastsat til 5,00% for udlejning til beboelse og 6,50%-7,84% for udlejning til erhverv, hvilket skal ses i forhold til afkast jvf. markedsrapport for Horsens fra Colliers på 4,88-5,88% for udlejning til beboelse, 7,00%-8,00% for retail samt 6,25% - 8,00% for kontor.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der består af børsnoterede aktier og obligationer, måles til dagsværdi på balancedagen.

### Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til en ydelsesbaseret pensionsforpligtelse. Selskabet har i 2018/19 afgivet et pensionstilsagn på betaling af en månedlig pensionsydelse overfor ledelsen. Den månedlige pensionsydelse skal udbetales til ledelsen ved dennes pensionering og indtil det tidspunkt hvor ledelsen måtte afgå ved døden. Den ydelsesbaserede pensionsforpligtelse indregnes til nutidsværdien på balancedagen. Nutidsværdien er opgjort som den forventede årlige pensionsydelse ganget med en fastsat kapitaliseringsfaktor for livsvarige ydelser. Det afgivne pensionstilsagn indekseres med udgangspunkt i nettoprisindekset. Indeksering behandles som en aktuarmæssig regulering, der indgår i opgørelsen af pensionsforpligtelsen. Indekseringen indregnes derfor direkte på egenkapitalen i en dagsværdireserve, som opløses, når de indregnede beløb realiseres eller tilbageføres.

Hensatte forpligtelser - bortset fra udskudt skat - måles til kapitalværdi.

### Selskabsskat og udskudt skat

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 skatemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skatemæssig 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.

## Anvendt regnskabspraksis

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 nettorealisation sværdi.

### 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 nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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. oktober 2024 - 30. september 2025**

	<u>Note</u>	<u>2024/25</u> kr.	<u>2023/24</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>2.173.496</b>	<b>2.842.789</b>
Personaleomkostninger	1	<u>-638.701</u>	<u>-761.340</u>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>1.534.795</b>	<b>2.081.449</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>-62.120</u>	<u>-72.120</u>
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>1.472.675</b>	<b>2.009.329</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>4.051.000</u>	<u>7.346.000</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>5.523.675</b>	<b>9.355.329</b>
Finansielle indtægter		37.073	993.321
Finansielle omkostninger	2	<u>-2.266.615</u>	<u>-1.223.959</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>3.294.133</b>	<b>9.124.691</b>
Skat af årets resultat	3	<u>-725.104</u>	<u>-2.007.390</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>2.569.029</u></b>	<b><u>7.117.301</u></b>
Overført resultat		<u>2.569.029</u>	<u>7.117.301</u>
		<b><u>2.569.029</u></b>	<b><u>7.117.301</u></b>

**Balance pr. 30. september 2025**

	<u>Note</u>	<u>2024/25</u> kr.	<u>2023/24</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	4	56.747.000	52.696.000
Grunde og bygninger	5	3.122.536	3.184.656
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>59.869.536</u></b>	<b><u>55.880.656</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>59.869.536</u></b>	<b><u>55.880.656</u></b>
Andre tilgodehavender		62.635	14.385
Selskabsskat		0	23.833
Periodeafgrænsningsposter		<u>45.596</u>	<u>55.722</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>108.231</u></b>	<b><u>93.940</u></b>
Værdipapirer	6	<u>5.801.716</u>	<u>3.755.985</u>
<b>Værdipapirer</b>		<b><u>5.801.716</u></b>	<b><u>3.755.985</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>1.154.704</u></b>	<b><u>1.273.015</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>7.064.651</u></b>	<b><u>5.122.940</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>66.934.187</u></b>	<b><u>61.003.596</u></b>

## Balance pr. 30. september 2025

	<u>Note</u>	<u>2024/25</u> kr.	<u>2023/24</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		200.000	200.000
Overført resultat		30.354.570	27.785.541
Aktuarmæssige gevinster (tab), som indgår i opgørelsen af pensionsforpligtelsen		<u>-997.502</u>	<u>-845.959</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>29.557.068</u></b>	<b><u>27.139.582</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		4.052.996	3.370.635
Hensættelser til pensioner og lignende forpligtelser		<u>8.771.648</u>	<u>8.577.362</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>12.824.644</u></b>	<b><u>11.947.997</u></b>
Ejendomslån		0	4.239.056
Gæld til realkreditinstitutter		<u>19.560.052</u>	<u>14.518.996</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b><u>19.560.052</u></b>	<b><u>18.758.052</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	1.176.700	906.200
Banker, kortfristet gæld		989.007	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		285.354	302.500
Gæld til tilknyttede virksomheder		283.238	374.452
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.069.835	414.223
Anden gæld		459.966	385.116
Deposita		<u>728.323</u>	<u>775.474</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>4.992.423</u></b>	<b><u>3.157.965</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>24.552.475</u></b>	<b><u>21.916.017</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>66.934.187</u></b>	<b><u>61.003.596</u></b>
Usikkerhed ved indregning og måling	8		
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		
Særlige poster			

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Aktuarmæ gevinster (tab), indgår i opgør pensionsforpligt	I alt
Egenkapital 1. oktober 2024	200.000	27.785.541	-845.959	27.139.582
Årets resultat	0	2.569.029	-151.543	2.417.486
<b>Egenkapital 30. september 2025</b>	<b>200.000</b>	<b>30.354.570</b>	<b>-997.502</b>	<b>29.557.068</b>

## Noter

	<u>2024/25</u> <small>kr.</small>	<u>2023/24</u> <small>kr.</small>
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	630.810	755.000
Andre omkostninger til social sikring	<u>7.891</u>	<u>6.340</u>
	<b><u>638.701</u></b>	<b><u>761.340</u></b>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	21.583	8.422
Andre finansielle omkostninger	<u>2.245.032</u>	<u>1.215.537</u>
	<b><u>2.266.615</u></b>	<b><u>1.223.959</u></b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets udskudte skat	<u>725.104</u>	<u>2.007.390</u>
	<b><u>725.104</u></b>	<b><u>2.007.390</u></b>
<b>4 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		<u>Investerings-</u> <u>ejendomme</u>
Kostpris 1. oktober 2024		<u>38.893.478</u>
Kostpris 30. september 2025		<u>38.893.478</u>
Værdireguleringer 1. oktober 2024		13.802.522
Årets værdireguleringer		<u>4.051.000</u>
Værdireguleringer 30. september 2025		<u>17.853.522</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2025</b>		<b><u>56.747.000</u></b>

## Noter

### 4 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

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

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb : Dagsværdi 30. september 2025 kr. 56.747.000 der omfatter både erhvervsejendomme, beboelsesejendomme samt blandede ejendomme. Årets værdiregulering i resultatopgørelsen udgør kr. 4.051.000.

#### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Selskabets investeringsejendomme består af både erhvervs- og beboelsesejendomme, alle beliggende i Horsens.

Investeringsejendomme måles til dagsværdi ved anvendelse af en afkastbaseret model og et individuelt fastsat afkastkrav. En mindre ejendom måles til vurdering foretaget af Vurderingsstyrelsen i februar 2019.

Der er fastsat et afkastkrav på 5,00% - 7,84%, som er vurderet i forhold til Colliers Markedsrapport.

Driftsomkostningerne udgør mellem 8% og 15,2% af lejeindtægterne.

Der afholdes minimale omkostninger til vedligeholdelse.

Administrationsomkostningerne udgør mellem 1% og 3,1% af lejeindtægterne.

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. september 2025 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 5,00% - 7,84%.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

	<u>0,25%</u>	<u>Basis</u>	<u>-0,25 %</u>
	kr.	kr.	kr.
Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav			
Afkastprocent	6,59	6,34	6,09
Dagsværdi	54.650.214	56.747.000	59.014.647
Ændring i dagsværdi	-2.096.786	0	2.267.647

## Noter

### 5 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. oktober 2024	3.500.000	68.000
Kostpris 30. september 2025	3.500.000	68.000
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2024	315.344	68.000
Årets afskrivninger	62.120	0
Af- og nedskrivninger 30. september 2025	377.464	68.000
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2025</b>	<b>3.122.536</b>	<b>0</b>

### 6 Værdipapirer

	2024/25 <small>kr.</small>	2023/24 <small>kr.</small>
Aktier	5.801.716	3.755.985
	<b>5.801.716</b>	<b>3.755.985</b>

Regnskabsårets urealiserede tab ved dagsværdiregulering af værdipapir indregnet i resultatopgørelsen udgør: kr. 1.054.645.

### 7 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld</u> 1. oktober 2024	<u>Gæld</u> 30. september 2025	<u>Afdrag</u> næste år	<u>Restgæld</u> efter 5 år
Ejendoms lån	4.379.056	0	0	0
Gæld til realkreditinstitutter	15.285.196	20.736.752	1.176.700	15.073.000
	<b>19.664.252</b>	<b>20.736.752</b>	<b>1.176.700</b>	<b>15.073.000</b>

## Noter

### 8 Usikkerhed ved indregning og måling

Der er usikkerhed knyttet til indregning og måling af selskabets investeringsejendomme.

Dagsværdien af investeringsejendomme fastsættes på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Det vil sige med udgangspunkt i ejendommenes forventede driftsresultat og et afkastkrav. Ledelsen fastlægger hvert år afkastkravet til de enkelte ejendomme bl.a. ud fra:

- udviklingen i markedsforholdene for den pågældende ejendomstype
- erfaringer med køb og salg samt belåning
- ændringer i den enkelte ejendoms forhold

Afkastkravet er fastlagt på baggrund af de faktiske forhold på balancedagen og kan henføres til beliggenhed, tomgang (også på baggrund af istandsættelser), lejersammensætning mv. Der er således ikke taget hensyn til investeringer og effekterne heraf.

Bl.a. som følge af forholdene på boligmarkedet/ejendomsmarkedet generelt er der dog usikkerhed knyttet til indregning og måling af selskabets materielle anlægsaktiver.

Der er usikkerhed vedrørende måling af dagsværdi af ejendommene. Afkastprocenten svarer til det forretningskrav, en køber vil stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige. Selv små udsving i afkastkravet kan betyde forholdsvise store udsving i dagsværdien af virksomhedens ejendomme. Således betyder en stigning på f.eks. 0,25% i afkastkrav, at ejendommenes dagsværdi falder med t.kr. 2.097, mens et fald i afkastkravet på f.eks. 0,25% betyder, at ejendommens dagsværdi stiger med t.kr. 2.268.

### 9 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Gulvxperten ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

Selskabet er part i en verserende retssag, som selskabet bestrider. Sagen er på et tidligt stadie, og selskabets advokat vurderer, at der ikke forventes et økonomisk tab for selskabet. Der er derfor ikke indregnet en hensættelse.

### 10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 20.737, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2025 udgør t.kr. 59.870.

Herudover er selskabets sikringskonto, t.kr. 991 pr. balancedag, samt selskabets værdipapirdepot, t.kr. 5.802 pr. balancedag, pantsat som sikkerhed for alt mellemværende med selskabets pengeinstitut.