

**Horsens Boligrenovering ApS
Industrivej 13
8740 Brædstrup**

CVR-nr. 14 16 66 96

Årsrapport for 2021/22

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 19. april 2023

Erik Emil Bech
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
 Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
 Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse 1. oktober 2021 - 30. september 2022	13
Balance pr. 30. september 2022	14
Egenkapitalopgørelse	16
Noter	17

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 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 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brædstrup, den 19. april 2023

Direktion

Erik Emil Bech
direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Horsens Boligrenovering ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Horsens Boligrenovering ApS for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vor udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vort 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 vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vor opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor 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

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vor konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vor 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.

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

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

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

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

Horsens, den 19. april 2023

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

Christian Lind Andreasen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34489

Selskabsoplysninger

Selskabet

Horsens Boligrenovering ApS
Industrivej 13
8740 Brædstrup

CVR-nr.: 14 16 66 96

Regnskabsperiode: 1. oktober 2021 - 30. september 2022

Hjemsted: Horsens

Direktion

Erik Emil Bech, direktør

Revisor

Leif Mikkelsen & Partnere A/S
Godkendte revisorer
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 investeringsejendommen 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 1.

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 2022 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2021/22 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2021/22 udviser et underskud på kr. 1.107.059, og selskabets balance pr. 30. september 2022 udviser en egenkapital på kr. 16.600.247.

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 2021/22 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 2021/22 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

Bruttofortjeneste

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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af andre driftsomkostninger, ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Nettoresultat af udlejningsejendomme

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 fratrasket i nettoomsætningen.

Anvendt regnskabspraksis

Andre driftsomkostninger

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler 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- 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, 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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme:

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 og efterfølgende til dagsværdi på baggrund af afkastbaseret værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoinvesteringen inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter og ejendommens vedligeholdelsesstand.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsjendommene divideret med investeringsjendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Efter første indregning måles investeringsjendomme til dagsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdiregulering af investeringsjendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsjendommene.

Øvrige materielle anlægsaktiver:

Øvrige materielle anlægsaktiver 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. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

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 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 31.000 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

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

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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 af den ydelsesbaserede pensionsforpligtelse på balancedagen. Nutidsværdien er opgjort som den forventede årlige pensionsydelse ganget med en fastsat kapitaliseringsfaktor for livsvarige ydelser.

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 skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

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 nettorealisationsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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

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.

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 2021 - 30. september 2022

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Bruttofortjeneste		1.879.714	522.412
Personaleomkostninger	2	-605.455	-103.870
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		1.274.259	418.542
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-72.120	12.880
Andre driftsomkostninger		-16.250	0
Resultat af drift før dagsværdireguleringer		1.185.889	431.422
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		2.741.025	0
Resultat før finansielle poster		3.926.914	431.422
Finansielle indtægter	3	1.177.568	618.460
Finansielle omkostninger	4	-6.523.726	-471.296
Resultat før skat		-1.419.244	578.586
Skat af årets resultat	5	312.185	-149.283
Årets resultat		-1.107.059	429.303
Overført resultat		-1.107.059	429.303
		-1.107.059	429.303

Balance pr. 30. september 2022

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	6	33.632.725	27.878.700
Grunde og bygninger	7	3.308.896	3.371.016
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	7	20.000	30.000
Materielle anlægsaktiver		36.961.621	31.279.716
Anlægsaktiver i alt		36.961.621	31.279.716
Andre tilgodehavender		3.861	6.043
Selskabsskat		8.342	0
Periodeafgrænsningsposter		56.256	118.420
Tilgodehavender		68.459	124.463
Værdipapirer	8	7.691.016	12.954.083
Værdipapirer		7.691.016	12.954.083
Likvide beholdninger		3.763.308	1.857.904
Omsætningsaktiver i alt		11.522.783	14.936.450
Aktiver i alt		48.484.404	46.216.166

Balance pr. 30. september 2022

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		200.000	200.000
Overført resultat		16.400.247	17.507.305
Egenkapital		16.600.247	17.707.305
Hensættelse til udskudt skat		351.407	663.592
Hensættelser til pensioner og lignende forpligtelser		7.492.800	7.492.800
Hensatte forpligtelser i alt		7.844.207	8.156.392
Gæld til realkreditinstitutter		16.027.492	15.378.052
Langfristede gældsforpligtelser	9	16.027.492	15.378.052
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	9	762.900	787.000
Banker		3.705.677	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		192.708	200.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.278.283	1.459.166
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.209.991	1.860.832
Skyldigt sambeskatningsbidrag		20.407	20.407
Anden gæld		250.428	214.714
Deposita		592.064	432.298
Kortfristede gældsforpligtelser		8.012.458	4.974.417
Gældsforpligtelser i alt		24.039.950	20.352.469
Passiver i alt		48.484.404	46.216.166
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualforpligtelser	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2021	200.000	17.507.306	17.707.306
Årets resultat	0	-1.107.059	-1.107.059
Egenkapital 30. september 2022	200.000	16.400.247	16.600.247

Noter

1 Usikkerhed ved indregning og måling

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

- udvikling i markedsforholdene for den pågældende ejendomstype
- erfaringer med køb og salg samt belåning
- ændringer i de enkelte ejendomsforhold
- gennemsnitlig leje pr. kvm.

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

Investeringsejendomme består af 5 udlejningsejendomme, alle beliggende i Horsens, med udlejning til beboelse, butik og liberalt erhverv.

Afkastkravet er baseret på ledelsens skøn og i 2021/22 fastsat til 5,3%-7,9% fsva. angår erhvervsejendomme og blandet ejendom. En nyanskaffet udlejningsejendom til beboelse er medtaget til kostpris. En udlejningsejendom er medtaget til vurdering foretaget af Vurderingsstyrelsen i februar 2019.

Dagsværdien er fastsat og reguleret pr. 30. september 2022. Der har ikke været anvendt uafhængig vurderingsmand ifm. værdiansættelsen.

En stigning i afkastkravet på 0,25%-point vil give en værdi, der er ca. 1,2 mill.kr. lavere og et fald i afkastkravet på 0,25%-point vil give en værdi, der er ca. 1,3 mill.kr. højere.

Som følge af forholdene på boligmarkedet generelt er der usikkerhed knyttet til indregning og måling af selskabets investeringsejendomme.

2 Personaleomkostninger

	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Lønninger	590.000	90.000
Andre omkostninger til social sikring	7.228	7.021
Andre personaleomkostninger	8.227	6.849
	605.455	103.870

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1
--	---	---

3 Finansielle indtægter

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	43.521
Andre finansielle indtægter	1.177.568	574.939
	1.177.568	618.460

Noter

	2021/22 kr.	2020/21 kr.
4 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	34.117	0
Andre finansielle omkostninger	6.489.609	471.296
	6.523.726	471.296
5 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	0	23.166
Årets udskudte skat	-312.185	126.117
	-312.185	149.283
6 Aktiver der måles til dagsværdi		
		Investerings- ejendomme
Kostpris 1. oktober 2021		27.969.128
Tilgang i årets løb		4.763.000
Afgang i årets løb		-1.636.900
Kostpris 30. september 2022		31.095.228
Værdireguleringer 1. oktober 2021		-90.428
Årets værdireguleringer		2.741.025
Årets tilbageførte værdireguleringer		-113.100
Værdireguleringer 30. september 2022		2.537.497
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2022		33.632.725

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb: Dagsværdi 30. september 2022 kr. 33.632.725, der omfatter både erhvervsejendomme, beboelsesejendomme samt blandede ejendomme. Årets værdiregulering i resultatopgørelsen udgør kr. 2.741.025.

Noter

6 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

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 nyindkøbt beboelsesejendom måles til kostpris og en anden måles til vurdering foretaget af Vurderingsstyrelsen i februar 2019.

Der er fastsat et afkastkrav på 5,3% - 7,9%, som er vurderet i forhold til Colliers Markedsrapport.

Driftsomkostningerne udgør mellem 5,6% og 19% af lejeindtægterne.

Der afholdes minimale omkostninger til vedligeholdelse.

Administrationsomkostningerne udgør mellem 2% og 5,7% af lejeindtægterne.

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. september 2022 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 5,3% - 7,9%.

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

Ændringer i	-0,25%	Basis	0,25 %
	kr.	kr.	kr.
Afkastprocent	5,40	5,65	5,90
Dagsværdi	34.994.461	33.632.725	32.387.422
Ændring i dagsværdi	1.361.736	0	-1.245.303

7 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. oktober 2021	3.500.000	209.610
Afgang i årets løb	0	-141.610
Kostpris 30. september 2022	3.500.000	68.000

Noter

	Grunde og byg- ninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2021	128.984	179.610
Årets afskrivninger	62.120	10.000
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	0	-141.610
Af- og nedskrivninger 30. september 2022	191.104	48.000
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2022	3.308.896	20.000

	2021/22 kr.	2020/21 kr.
8 Værdipapirer		
Aktier	7.691.016	12.954.083
	7.691.016	12.954.083

Regnskabsårets urealiserede tab ved dagsværdiregulering af værdipapir: kr. -5.843.440.

9 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. oktober 2021	Gæld 30. september 2022	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	16.165.052	16.790.392	762.900	13.109.000
	16.165.052	16.790.392	762.900	13.109.000

Prioritetsgæld pr. 30. september 2022 udgør kr. 17.016.176 kr. Obligationsrestgælden udgør kr. 17.208.561 med en kursværdi på kr. 13.662.970.

10 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.

Noter

11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 16.790, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2022 udgør t.kr. 36.942.

Erik Emil Bech

Navnet returneret af dansk MitID var:

Erik Emil Bech

Direktør

ID: 2c98e3f7-a0a9-4eb4-9d0f-e2b19b1ca5b0

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 19-04-2023 kl.: 14:51:08

Underskrevet med MitID



Christian Lind Andreassen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Christian Lind Andreassen

Revisor

ID: 6e591ffd-a29e-480e-b1a8-6a0c08336637

Tidspunkt for underskrift: 19-04-2023 kl.: 14:57:04

Underskrevet med MitID



Erik Emil Bech

Navnet returneret af dansk MitID var:

Erik Emil Bech

Dirigent

ID: 2c98e3f7-a0a9-4eb4-9d0f-e2b19b1ca5b0

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 19-04-2023 kl.: 15:00:00

Underskrevet med MitID

