

**Horsens Boligrenovering ApS  
Industrivej 13  
8740 Brædstrup**

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

---

**Årsrapport for 2023/24**

---

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling den 16. april 2025

---

Erik Emil Bech  
dirigent

## 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 2023 - 30. september 2024	13
Balance pr. 30. september 2024	14
Egenkapitalopgørelse	16
Noter	17

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024 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 2024 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brædstrup, den 16. april 2025

### 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 2023 - 30. september 2024, 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024 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.

Horsens, den 16. april 2025

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.: 14 16 66 96

Regnskabsperiode: 1. oktober 2023 - 30. september 2024

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 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 2024 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2023/24 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023/24 udviser et overskud på kr. 7.117.301, og selskabets balance pr. 30. september 2024 udviser en egenkapital på kr. 27.139.582.

### 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 2023/24 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 2023/24 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

### 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.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame og administration mv.

### 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 posteringer 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. 33.100 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 2024 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 5,75% 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 5,0-5,88% for udlejning til beboelse, 6,75%-7,75% 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 indtræ 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. Indeksring behandles som en aktuariemæssig regulering, der indgår i opgørelsen af pensionsforpligtelsen. Indeksringen 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 skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

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.

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 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 2023 - 30. september 2024

	Note	2023/24 kr.	2022/23 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>2.856.736</b>	<b>2.672.039</b>
Personaleomkostninger	1	-775.287	-676.366
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>2.081.449</b>	<b>1.995.673</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-72.120	-72.120
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>2.009.329</b>	<b>1.923.553</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		7.346.000	3.919.025
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>9.355.329</b>	<b>5.842.578</b>
Finansielle indtægter		993.321	834.939
Finansielle omkostninger	2	-1.223.959	-1.201.928
<b>Resultat før skat</b>		<b>9.124.691</b>	<b>5.475.589</b>
Skat af årets resultat	3	-2.007.390	-1.207.596
<b>Årets resultat</b>		<b>7.117.301</b>	<b>4.267.993</b>
Overført resultat		7.117.301	4.267.993
		<b>7.117.301</b>	<b>4.267.993</b>

**Balance pr. 30. september 2024**

	<u>Note</u>	<u>2023/24</u> kr.	<u>2022/23</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	4	52.696.000	45.350.000
Grunde og bygninger	5	3.184.656	3.246.776
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	0	10.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>55.880.656</u></b>	<b><u>48.606.776</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>55.880.656</u></b>	<b><u>48.606.776</u></b>
Andre tilgodehavender		14.385	21.078
Selskabsskat		23.833	13.221
Periodeafgrænsningsposter		55.722	69.882
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>93.940</u></b>	<b><u>104.181</u></b>
Værdipapirer	6	3.755.985	6.083.744
<b>Værdipapirer</b>		<b><u>3.755.985</u></b>	<b><u>6.083.744</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>1.273.015</u></b>	<b><u>688.666</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>5.122.940</u></b>	<b><u>6.876.591</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u><u>61.003.596</u></u></b>	<b><u><u>55.483.367</u></u></b>

**Balance pr. 30. september 2024**

	Note	2023/24 kr.	2022/23 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		200.000	200.000
Overført resultat		27.785.541	20.668.240
Aktuarmæssige gevinster (tab), som indgår i opgørelsen af pensionsforpligtelsen		-845.959	-780.166
<b>Egenkapital</b>		<b>27.139.582</b>	<b>20.088.074</b>
Hensættelse til udskudt skat		3.370.635	1.381.802
Hensættelser til pensioner og lignende forpligtelser		8.577.362	8.493.012
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>11.947.997</b>	<b>9.874.814</b>
Ejendoms lån		4.239.056	4.396.691
Gæld til realkreditinstitutter		14.518.996	15.267.988
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>18.758.052</b>	<b>19.664.679</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	906.200	856.000
Banker, kortfristet gæld		0	1.816.409
Leverandører af varer og tjenesteydelser		302.500	265.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		374.452	839.251
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		414.223	941.343
Anden gæld		385.116	344.825
Deposita		775.474	792.972
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.157.965</b>	<b>5.855.800</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>21.916.017</b>	<b>25.520.479</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>61.003.596</b>	<b>55.483.367</b>
Usikkerhed ved indregning og måling	8		
Eventualforpligtelser	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		
Særlige poster			

**Egenkapitalopgørelse**

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Aktuarmæssige gevinster (tab), som indgår i opgørelsen af pensionsforpligt elsen	I alt
Egenkapital 1. oktober 2023	200.000	20.668.240	-780.166	20.088.074
Årets resultat	0	7.117.301	-65.793	7.051.508
<b>Egenkapital 30. september 2024</b>	<b>200.000</b>	<b>27.785.541</b>	<b>-845.959</b>	<b>27.139.582</b>

## Noter

	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
	kr.	kr.
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Lønninger	755.000	660.000
Andre omkostninger til social sikring	6.340	4.355
Andre personaleomkostninger	13.947	12.011
	<u><b>775.287</b></u>	<u><b>676.366</b></u>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	8.422	21.567
Andre finansielle omkostninger	1.215.537	1.180.361
	<u><b>1.223.959</b></u>	<u><b>1.201.928</b></u>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets udskudte skat	2.007.390	1.204.830
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	2.766
	<u><b>2.007.390</b></u>	<u><b>1.207.596</b></u>
<b>4 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		Investerings- ejendomme
		<u>38.893.478</u>
Kostpris 1. oktober 2023		<u>38.893.478</u>
Kostpris 30. september 2024		<u>38.893.478</u>
Værdireguleringer 1. oktober 2023		6.456.522
Årets værdireguleringer		<u>7.346.000</u>
Værdireguleringer 30. september 2024		<u>13.802.522</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2024</b>		<u><b>52.696.000</b></u>

## 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 2024 kr. 52.696.000 der omfatter både erhvervs- og beboelsesejendomme, samt blandede ejendomme. Årets værdiregulering i resultatopgørelsen udgør kr. 7.346.000.

#### 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 5,75% - 7,84%, som er vurderet i forhold til Colliers Markedsrapport. Driftsomkostningerne udgør mellem 7,9% og 15,6% af lejeindtægterne.

Der afholdes minimale omkostninger til vedligeholdelse.

Administrationsomkostningerne udgør mellem 1% og 3,2% af lejeindtægterne.

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. september 2024 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 5,75% - 7,84%.

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

	0,25%	Basis	-0,25 %
Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	kr.	kr.	kr.
Afkastprocent	6,76	6,51	6,26
Dagsværdi	50.801.116	52.696.000	54.740.911
Ændring i dagsværdi	-1.894.884	0	2.044.911

## Noter

### 5 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. oktober 2023	3.500.000	68.000
Kostpris 30. september 2024	3.500.000	68.000
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2023	253.224	58.000
Årets afskrivninger	62.120	10.000
Af- og nedskrivninger 30. september 2024	315.344	68.000
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2024</b>	<b>3.184.656</b>	<b>0</b>

### 6 Værdipapirer

	2023/24 <small>kr.</small>	2022/23 <small>kr.</small>
Aktier	3.755.985	6.083.744
	<b>3.755.985</b>	<b>6.083.744</b>

Regnskabsårets urealiserede gevinst ved dagsværdiregulering af værdipapir indregnet i resultatopgørelsen udgør: kr. 884.988.

### 7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. oktober 2023	Gæld 30. september 2024	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Ejendoms lån	4.492.691	4.379.056	140.000	3.600.000
Gæld til realkreditinstitutter	16.027.988	15.285.196	766.200	11.660.000
	<b>20.520.679</b>	<b>19.664.252</b>	<b>906.200</b>	<b>15.260.000</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 ejendommens 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 ejendommens dagsværdi falder med t.kr. 1.895, mens et fald i afkastkravet på f.eks. 0,25% betyder, at ejendommens dagsværdi stiger med t.kr. 2.045.

### 9 Andre usædvanlige forhold i årsrapporten

Selskabet har i 2019/20 solgt en række ejendomme med en større gevinst på kr. 20.995.275.

### 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.

### 11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 15.285, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2024 udgør t.kr. 52.696.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

### Erik Emil Bech

Navn returneret af MitId: Erik Emil Bech

Dirigent og Direktør

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

IP-adresse: 87.50.114.107:13119

Dato for underskrift: 16-04-2025 12:34:46 CEST (+02:00)

Underskrevet med MitId



### Christian Lind Andreasen

Navn returneret af MitId: Christian Lind Andreasen

Statsautoriseret revisor

På vegne af Leif Mikkelsen & Partnere A/S

ID: 1828981e-41e8-4c9b-b8d3-3871284c5d36

IP-adresse: 80.209.49.6:41932

CVR-match med MitId

Dato for underskrift: 16-04-2025 12:50:52 CEST (+02:00)

Underskrevet med MitId



This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).

This document has esignatur Agreement-ID: 65716dXktgp252495507