



**K/S Høegh Guldbergs Gade 1,
Horsens**

Marselisborg Havnevej 52
8000 Aarhus C
CVR-nr. 19068188

Årsrapport 2024

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
27.01.2025

Claus Møller
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2024	7
Balance pr. 31.12.2024	8
Egenkapitalopgørelse for 2024	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

K/S Høegh Guldbergs Gade 1, Horsens
Marselisborg Havnevej 52
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 19068188

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.01.2024 - 31.12.2024

Bestyrelse

Uffe Christian Jacobsen
Carsten Sørensen
Claus Møller

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
City Tower, Værkmestergade 2
8000 Aarhus C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024 for K/S Høegh Guldbergs Gade 1, Horsens.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2024 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 27.01.2025

Bestyrelse

Uffe Christian Jacobsen

Carsten Sørensen

Claus Møller

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i K/S Høegh Guldbergs Gade 1, Horsens

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for K/S Høegh Guldbergs Gade 1, Horsens for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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. 31.12.2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024 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.

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 den relevante lovgivning.

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

Aarhus, den 27.01.2025

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Jacob Nørmark

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne30176

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabet erhvervede ultimo 1995 ejendommen, Høegh Guldbergs Gade 1 i Horsens, og i 2001 erhvervedes et areal, som støder op til ejendommen, og som giver mulighed for at udvide ejendommen samt at etablere flere parkeringspladser, når selskabet finder, at tidspunktet er gunstigt.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Nettoomsætning		1.918.658	2.059.425
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(3.950.000)	(7.600.877)
Andre eksterne omkostninger		(1.335.273)	(736.829)
Bruttoresultat		(3.366.615)	(6.278.281)
Andre finansielle omkostninger	1	(697.262)	(579.121)
Årets resultat		(4.063.877)	(6.857.402)
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		(4.063.877)	(6.857.402)
Resultatdisponering		(4.063.877)	(6.857.402)

Balance pr. 31.12.2024

Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Investeringsjendomme		29.750.000	33.700.000
Materielle aktiver	2	29.750.000	33.700.000
Anlægsaktiver		29.750.000	33.700.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	70.910
Andre tilgodehavender		99.022	53.702
Tilgodehavender		99.022	124.612
Likvide beholdninger		624.168	61.223
Omsætningsaktiver		723.190	185.835
Aktiver		30.473.190	33.885.835

Passiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Virksomhedskapital		10.000	10.000
Overført overskud eller underskud		14.733.627	18.397.504
Egenkapital		14.743.627	18.407.504
Gæld til realkreditinstitutter		11.592.219	12.434.379
Deposita		596.790	486.000
Langfristede gældsforpligtelser	3	12.189.009	12.920.379
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	3	843.874	760.270
Leverandører af varer og tjenesteydelser		82.029	34.591
Gæld til tilknyttede virksomheder		540.440	531.664
Anden gæld		2.074.211	1.231.427
Kortfristede gældsforpligtelser		3.540.554	2.557.952
Gældsforpligtelser		15.729.563	15.478.331
Passiver		30.473.190	33.885.835
Personaleforhold	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Egenkapitalopgørelse for 2024

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	10.000	18.397.504	18.407.504
Overført til dækning af underskud	0	400.000	400.000
Årets resultat	0	(4.063.877)	(4.063.877)
Egenkapital ultimo	10.000	14.733.627	14.743.627

Noter

1 Andre finansielle omkostninger

	2024 kr.	2023 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	10.776	10.591
Renteomkostninger i øvrigt	585.994	522.296
Øvrige finansielle omkostninger	100.492	46.234
	697.262	579.121

2 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	28.596.847
Kostpris ultimo	28.596.847
Dagsværdireguleringer primo	5.103.153
Årets dagsværdireguleringer	(3.950.000)
Dagsværdireguleringer ultimo	1.153.153
Regnskabsmæssig værdi ultimo	29.750.000

Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme sker på grundlag af regnskabsmæssige vurderinger på baggrund af markedsværdiberegninger ud fra nettolejen.

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendomme udgør 6,80% pr. 31. december 2024 mod 6,25% sidste år.

En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 2,00 mio.kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med 2,3 mio.kr.

Selskabets ejendomme er erhvervs ejendomme beliggende i Horsens. Selskabets ejendomme har et lejbærende areal på 3.833 kvm, hvis faktiske leje pr. kvm udgør 601 kr. mod 671 kr. sidste år.

Der har i regnskabsåret været tomgang i selskabets ejendomme i forbindelse med til- og fraflytninger.

Selskabet har indgået lejekontrakter med lejere, der tidligst kan opsiges i 2026-2032, hvorefter der kan opsiges med 6-12 måneders varsel.

Dagsværdien af selskabets investeringsejendomme udgør pr. balancedagen 29.750 t.kr. mod 33.700 t.kr. sidste år. Dette giver en ændring af dagsværdien på -3.950 t.kr., der er indregnet direkte i resultatopgørelsen.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

3 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2024 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2023 kr.	Forfald efter 12 måneder 2024 kr.	Restgæld efter 5 år 2024 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	843.874	760.270	11.592.219	7.960.632
Deposita	0	0	596.790	488.478
	843.874	760.270	12.189.009	8.449.110

4 Personaleforhold

Virksomheden har ingen ansatte udover direktionen. Direktøren har ikke modtaget vederlag.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 29.750 t.kr. pr. 31.12.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev på nom. 3.000 t.kr. i ejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter ved udlejning af erhvervslejemål. Lejeindtægter indregnes efter forfaldsprincippet. Lejeindtægter indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder omkostninger til administration. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder mv.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.