



Horsens City A/S

C/O Ejsingholm ApS, Nørre Allé 86, st. th, 8000 Aarhus C

CVR-nr. 40 60 77 49

Årsrapport

1. juli 2024 - 30. juni 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 5. december 2025.

Søren Gaardsted Madsen

Dirigent

STATSAUTORISERED E REVISORER

LARS HANSEN LARSØ · HENRIK BROE · ANDERS WESTPHAL HANSEN

REGISTRERET REVISOR

MICHAEL RYDING



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. juli 2024 - 30. juni 2025	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13



Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 for Horsens City A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2024/25 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus C, den 5. december 2025

Direktion

Søren Gaardsted Madsen
Adm. dir.

Bestyrelse

Jannie Winkel Madsen

Søren Gaardsted Madsen

Rasmus Winkel Gaardsted
Madsen

Formand



Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejerne i Horsens City A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Horsens City A/S for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

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

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

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

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Allerød, den 5. december 2025

Nejstgaard & Vetlov

Godkendt Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 12 86 86 93

Lars Hansen Larsø

Statsautoriseret revisor
mne33697



Selskabsoplysninger

Selskabet

Horsens City A/S
C/O Ejsingholm ApS
Nørre Allé 86, st. th
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 40 60 77 49
Stiftet: 20. juni 2019
Regnskabsår: 1. juli - 30. juni

Bestyrelse

Jannie Winkel Madsen, Formand
Søren Gaardsted Madsen
Rasmus Winkel Gaardsted Madsen

Direktion

Søren Gaardsted Madsen, Adm. dir.

Revisor

Nejstgaard & Vetlov, Godkendt Revisionsaktieselskab
Gydevang 2
3450 Allerød



Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af at investere i fast ejendom samt drive anden virksomhed, der direkte eller indirekte er forbundet hermed.

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Der har ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

Årets bruttofortjeneste udgør 362 t.kr. mod 340 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -206 t.kr. mod -151 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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



Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Horsens City A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.



Anvendt regnskabspraksis

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver, driftstabs- og konflikterstatninger samt modtagne lønrefusioner. Erstatninger indregnes, når det er overvejende sandsynligt, at virksomheden vil modtage erstatningen.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet 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 en afkastbaseret model som 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, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.



Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Værdireguleringer af investeringsejendomme”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal 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.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets og koncernens kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realiseringsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.



Anvendt regnskabspraksis

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.

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 skat hos tilknyttede virksomheder” eller ”Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder”.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Horsens City A/S forholdsmæssigt over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.



Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

<u>Note</u>	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Bruttofortjeneste	362.228	340.453
Værdiregulering af investeringsejendomme	-33.658	0
Andre finansielle indtægter	3.170	312
Øvrige finansielle omkostninger	-560.682	-491.988
Resultat før skat	-228.942	-151.223
2 Skat af årets resultat	23.442	0
Årets resultat	-205.500	-151.223
Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	-205.500	-151.223
Disponeret i alt	-205.500	-151.223



Balance 30. juni

Aktiver

<u>Note</u>	2025 kr.	2024 kr.
Anlægsaktiver		
3 Investeringsejendomme	15.216.342	15.250.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>15.216.342</u>	<u>15.250.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>15.216.342</u>	<u>15.250.000</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra lejere	159.731	176.072
Tilgodehavende selskabsskat	0	32.000
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	23.442	0
Andre tilgodehavender	19.628	96.709
Periodeafgrænsningsposter	<u>4.547</u>	<u>4.453</u>
Tilgodehavender i alt	<u>207.348</u>	<u>309.234</u>
Likvide beholdninger	<u>17.430</u>	<u>261.427</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>224.778</u>	<u>570.661</u>
Aktiver i alt	<u>15.441.120</u>	<u>15.820.661</u>



Balance 30. juni

Passiver

Note	2025 kr.	2024 kr.
Egenkapital		
Virksomhedskapital	6.480.000	6.120.000
Overført resultat	-3.437.797	-3.232.297
Egenkapital i alt	3.042.203	2.887.703
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	11.356.337	11.706.406
4 Langfristede gældsforpligtelser i alt	11.356.337	11.706.406
4 Kortfristet del af langfristet gæld	350.069	340.142
Modtagne forudbetalinger fra lejere	20.523	27.930
Leverandører af varer og tjenesteydelser	47.359	278.724
Gæld til tilknyttede virksomheder	150.000	0
Anden gæld	474.629	579.756
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.042.580	1.226.552
Gældsforpligtelser i alt	12.398.917	12.932.958
Passiver i alt	15.441.120	15.820.661

- 1 Medarbejderforhold
- 5 Oplysninger om dagsværdi
- 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.



Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. juli 2023	4.500.000	-3.081.074	1.418.926
Kontant kapitaludvidelse	1.620.000	0	1.620.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	-151.223	-151.223
Egenkapital 1. juli 2024	6.120.000	-3.232.297	2.887.703
Kontant kapitaludvidelse	360.000	0	360.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	-205.500	-205.500
	6.480.000	-3.437.797	3.042.203



Noter

	2024/25 kr.	2023/24 kr.
1. Medarbejderforhold		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	<u>-23.442</u>	<u>0</u>
	<u>-23.442</u>	<u>0</u>
3. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	<u>18.675.670</u>	<u>18.675.670</u>
Kostpris ultimo	<u>18.675.670</u>	<u>18.675.670</u>
Regulering til dagsværdi primo	-3.425.670	-3.425.670
Årets regulering til dagsværdi	<u>-33.658</u>	<u>0</u>
Regulering til dagsværdi ultimo	<u>-3.459.328</u>	<u>-3.425.670</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>15.216.342</u>	<u>15.250.000</u>

Selskabets investeringsejendomme består af 11 boligejendomme på i alt 949 m² beliggende i Horsens.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser.

Den anvendte afkastmodel, som har været anvendt konsistent i mange år, indeholder følgende hovedelementer:

- Aktuel lejeindtægt
- +/- Reguleringer til lejen
- Vedligeholdelsesomkostninger
- Driftsomkostninger
- Administration



Noter

3. Investeringsejendomme (fortsat)

- = Reguleret driftsresultat
- / Afkastprocent
- = Bruttoværdi
- + Deposita og forudbetalt leje
- Fradrag for væsentlige renoveringsprojekter eller ombygninger mv.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

	<u>30/6 2025</u>	<u>30/6 2024</u>
Afkastkrav, bolig (%)	4,75	4,75
Tomgangsprocent, bolig (%)	0	0
Bolig, gns. husleje (kr/m ²)	930	922

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 15.216 t.kr. pr. 30. juni 2025. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil dagsværdien falde med 1.458 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 1.724 t.kr.

4. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt	Kortfristet del af lang-	Langfristet	Restgæld
	30/6 2025	fristet gæld	gæld	efter 5 år
	kr.	kr.	kr.	kr.
Gæld til realkreditinstitutter	<u>11.706.406</u>	<u>350.069</u>	<u>11.356.337</u>	<u>9.796.826</u>
	11.706.406	350.069	11.356.337	9.796.826



Noter

5. Oplysninger om dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	<u>kr.</u>
Dagsværdi ultimo	<u>15.216.342</u>
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>-33.658</u>

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 11.706 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2025 udgør 15.216 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 1.650 t.kr. til sikkerhed for Danske Andelskassers bank. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Bankgælden udgør 0 t.kr. pr. 30.06.2025.

7. Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Selskabet har indgået en ejendomsadministrationsaftale, som kan opsiges med 6 måneders varsel til udgangen af et halvår.

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med 5M Investment ApS, CVR-nr. 36023902, som administrationselskab og hæfter forholdsmæssigt for skattekrav i sambeskatningen.

Selskabet hæfter forholdsmæssigt for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.