

# **ORMHØJGÅRD, HORSENS ApS**

Ormhøjgårdvej 17  
8700 Horsens

Årsrapport  
1. januar 2019 - 31. december 2019

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**14/05/2020**

---

**Sten Skjerning**  
**Dirigent**

---

(Urevideret)

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger .....	5
---	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	6
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	7
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	10
-------------------------	----

Balance .....	11
---------------	----

Noter .....	13
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** ORMHØJGÅRD, HORSENS ApS  
Ormhøjgårdvej 17  
8700 Horsens

CVR-nr: 21787582  
Regnskabsår: 01/01/2019 - 31/12/2019

**Revisor** A/S REVISION HATTING REGISTRERET REVISIONSSELSKAB  
Storegade 37  
8700 Horsens  
DK Danmark  
CVR-nr: 13737096  
P-enhed: 1000616365

# Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 1. januar 2019 - 31. december 2019 for ORMHØJGÅRD, HORSENS ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Horsens, den 13/05/2020

## **Direktion**

Sten Skjerning

# Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i ORMHØJGÅRD, HORSENS ApS

Vi har opstillet årsrapporten for ORMHØJGÅRD, HORSENS ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, 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 årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hatting, 13/05/2020

Niels Erik Jensen , mne472

Registreret revisor, FSR

A/S REVISION HATTING REGISTRERET REVISIONSSELSKAB

CVR: 13737096

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at eje og udleje selskabets erhvervsejendom.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

## 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, vareforbrug samt andre eksterne omkostninger.

### Huslejeindtægter

Periodiserede huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Huslejeindtægter indregnes eksklusive moms.

### Direkte driftsudgifter

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til direkte omkostninger og administration mv.

### 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

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

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 med tillæg af senere forbedringer.

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

Driftsmateriel måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

Driftsmateriel: 4 år og 0% restværdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket normalvist svarer til nominal værdi.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af bankindeståender.

## Selskabsskat og udskudt skat

Selskabet hæfter som sambeskattet datterselskab for de øvrige sambeskattede selskabers selskabsskatter overfor skattemyndighederne.

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

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder" eller "Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder".

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem

regnskabsmæssig værdi og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

## **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 provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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

# Resultatopgørelse 1. jan. 2019 - 31. dec. 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab .....</b>		<b>213.207</b>	<b>103.157</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....		-3.458	-864
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>209.749</b>	<b>102.293</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....		800.000	0
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder .....		0	1.531
Øvrige finansielle omkostninger .....		-73.831	-86.497
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder .....		-3.090	-54
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>932.828</b>	<b>17.273</b>
Skat af årets resultat .....		-205.222	-1.294
<b>Årets resultat .....</b>		<b>727.606</b>	<b>15.979</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen .....		400.000	0
Overført resultat .....		327.606	15.979
<b>I alt .....</b>		<b>727.606</b>	<b>15.979</b>

# Balance 31. december 2019

## Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsejendomme .....		4.800.000	4.000.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....		9.507	12.965
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>1</b>	<b>4.809.507</b>	<b>4.012.965</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>4.809.507</b>	<b>4.012.965</b>
Likvide beholdninger .....		6.816	5.194
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>6.816</b>	<b>5.194</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>4.816.323</b>	<b>4.018.159</b>

# Balance 31. december 2019

## Passiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Registreret kapital mv. ....		150.000	150.000
Overført resultat .....		1.079.485	751.879
Forslag til udbytte .....		400.000	0
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>1.629.485</b>	<b>901.879</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		1.022.773	817.551
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>1.022.773</b>	<b>817.551</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		1.539.664	1.651.516
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>2</b>	<b>1.539.664</b>	<b>1.651.516</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		111.852	107.505
Modtagne forudbetalinger fra kunder .....		750	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		35.000	35.000
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		178.241	32.230
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		15.922	10.367
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse .....		282.636	462.111
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>624.401</b>	<b>647.213</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>2.164.065</b>	<b>2.298.729</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>4.816.323</b>	<b>4.018.159</b>

# Noter

## 1. Materielle anlægsaktiver i alt

Såfremt ejendommen ikke var indregnet til dagsværdi, ville den stå til kostpris med tillæg af senere forbedringer, hvilket er kr. 5.092.848.

Dagsværdien er opgjort som afkast delt med et afkastkrav ud fra beliggenhed, vedligeholdelsesstand mv. Afkast omgøres til et normal-år, hvor der tages højde for lejens størrelse, forventet tomgang og ejendommens vedligeholdelsesstand.

Forudsætningerne for beregningen af dagsværdien er en markedsleje på 356 kr. pr. m2 og et afkastkrav på 6,75% på baggrund af Colliers Plus Q4 2019. Derved fremkommer dagsværdien på kr. 4.800.000.

Ejendommens værdi ville variere således ud fra nedenstående markedsleje og afkastkrav:

Afkastkrav	Markedsleje/m2	Ejendomsværdi	Ændring i egenkapital
7,00%	400	5.300.000	500.000
6,50%	500	7.250.000	2.450.000
6,00%	250	3.645.000	-1.155.000

## 2. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	1.651.516	111.852	1.539.664	781.804
	<b>1.651.516</b>	<b>111.852</b>	<b>1.539.664</b>	<b>781.804</b>

## 3. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med Konglomerat Holding ApS. Som helejet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen udgør pr. 31/ 12 2019 kr. 0. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller af tilbageholdte kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

#### 4. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er pr. 31/12 2019 samlet stillet pant og sikkerhed for kr. 2.861.000 i aktiver hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 4.800.000.

#### 5. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	<b>2019</b>
Gennemsnitligt antal ansatte .....	0