

Godkendt Revisionsvirksomhed

Søndergade 4, 1.  
8700 Horsens  
Tlf. 75 62 44 77  
info@revisionhorsens.dk  
www.revisionhorsens.dk

*Horsens Udlejningsejendomme ApS  
Allegade 21, 1.  
8700 Horsens*

*CVR-nr.: 28 66 12 90*

*ÅRSRAPPORT  
1. januar - 31. december 2023*

(18. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling,  
den 25. juni 2024



Henrik Gammelby Møller  
Dirigent

---

Revision Horsens er  
din lokale rådgivnings-  
partner, der løser  
kvalitetsopgaver  
for små og mellem-  
store virksomheder  
til konkurrence-  
dygtige priser.

Vores kerne-  
kompetence-  
områder er  
rådgivning om  
økonomi, regn-  
skab, skat og  
bogholderi for  
selskaber,  
virksomheder  
og foreninger i  
hele nærområdet.

Vi tilstræber at  
vores kunder skal  
opleve tilgængeligh-  
hed, ordentlighed,  
engagement, ansvarlig-  
hed og stor faglighed  
i samarbejdet med os.

---

INDHOLDSFORTEGNELSE

<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning .....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab .....	4
<b>Ledelsesberetning mv.</b>	
Selskabsoplysninger .....	5
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023</b>	
Anvendt regnskabspraksis.....	7
Resultatopgørelse .....	10
Balance.....	11
Egenkapitalopgørelse .....	13
Noter.....	14

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2023 for Horsens Udlejningsejendomme ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 23. juni 2024

**Direktion**



Henrik Gammelby Møller

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

### Til den daglige ledelse i Horsens Udlejningsejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Horsens Udlejningsejendomme ApS for perioden 1. januar - 31. december 2023 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.

Horsens, den 23. juni 2024

Revision Horsens registreret  
revisionsvirksomhed  
CVR-nr.: 17275100

  
Ivan Refsgaard Jensen  
registreret revisor  
mne12355

SELSKABSOPLYSNINGER

**Selskabet** Horsens Udlejningsejendomme ApS  
Allegade 21, 1.  
8700 Horsens

CVR-nr.: 28 66 12 90  
Stiftet: 29. juni 2006  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion** Henrik Gammelby Møller

**Revisor** Revision Horsens registreret  
revisionsvirksomhed  
Søndergade 4, 1.  
8700 Horsens

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets hovedaktivitet**

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af fast ejendom.

### **Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for Horsens Udlejningsejendomme ApS for 2023 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

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

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne ”drift ejendomme samt andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

#### Ejendommens driftsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse mv.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, 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, realiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

#### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revideres årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Der afskrives ikke på grunde.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

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

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

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	50 år	50 %
Særlige installationer	14 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/andre driftsomkostninger.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **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 samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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 nettorealisationsværdi.

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.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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, således at forskellen mellem 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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

RESULTATOPGØRELSE  
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023

	2023	2022
<b>BRUTTORESULTAT</b> .....	<b>318.529</b>	<b>271.569</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.....	-49.852	-49.852
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>268.677</b>	<b>221.717</b>
Andre finansielle indtægter .....	174	0
Andre finansielle omkostninger .....	-210.531	-191.349
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>58.320</b>	<b>30.368</b>
Skat af årets resultat .....	-12.661	-6.610
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>45.659</b>	<b>23.758</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat .....	45.659	23.758
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>45.659</b>	<b>23.758</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023  
AKTIVER

	2023	2022
Grunde og bygninger.....	6.693.610	6.743.462
<b>Materielle anlægsaktiver .....</b>	<b>6.693.610</b>	<b>6.743.462</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER .....</b>	<b>6.693.610</b>	<b>6.743.462</b>
Andre tilgodehavender .....	9.540	12.640
Periodeafgrænsningsposter.....	22.205	20.814
<b>Tilgodehavender .....</b>	<b>31.745</b>	<b>33.454</b>
<b>Likvide beholdninger .....</b>	<b>0</b>	<b>9.911</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>	<b>31.745</b>	<b>43.365</b>
<b>AKTIVER.....</b>	<b>6.725.355</b>	<b>6.786.827</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023  
PASSIVER

	2023	2022
Virksomhedskapital.....	125.000	125.000
Overkurs ved emission.....	2.587.764	2.587.764
Overført resultat.....	-258.687	-304.346
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>2.454.077</b>	<b>2.408.418</b>
Hensættelse til udskudt skat.....	12.517	23.484
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE</b> .....	<b>12.517</b>	<b>23.484</b>
Prioritetsgæld.....	3.693.518	3.831.906
Deposita.....	202.719	184.011
<b>1 Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>3.896.237</b>	<b>4.015.917</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	152.391	162.101
Kreditinstitutter.....	45.986	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	36.000	58.250
Selskabsskat.....	7.628	1.578
Anden gæld.....	0	450
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	120.519	116.629
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>362.524</b>	<b>339.008</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b> .....	<b>4.258.761</b>	<b>4.354.925</b>
<b>PASSIVER.....</b>	<b>6.725.355</b>	<b>6.786.827</b>

2 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2023	2022
Virksomhedskapital primo .....	125.000	125.000
<b>Virksomhedskapital ultimo .....</b>	<b>125.000</b>	<b>125.000</b>
Overkurs ved emission primo.....	2.587.764	2.587.764
<b>Overkurs ved emission ultimo.....</b>	<b>2.587.764</b>	<b>2.587.764</b>
Overført resultat, primo.....	-304.346	-328.104
Årets resultat .....	45.659	23.758
<b>Overført resultat ultimo.....</b>	<b>-258.687</b>	<b>-304.346</b>
<b>EGENKAPITAL .....</b>	<b>2.454.077</b>	<b>2.408.418</b>

NOTER

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>1 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld .....	3.994.007	3.845.909	152.391	3.086.659
Deposita.....	184.011	202.719	0	0
	<u>4.178.018</u>	<u>4.048.628</u>	<u>152.391</u>	<u>3.086.659</u>

**2 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**

Der er ingen eventualaktiver og -forpligtelser udover de i årsrapporten anførte.

**3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.846 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 6.694 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld har selskabet deponeret ejerpantebreve på i alt 350 t.kr., der giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2023 udgør 1.551 t.kr.