



**Revisionskontoret i Horsens**

**REGISTREREDE REVISORER**

*Horsens Boligudlejning ApS  
Hvidfeldtsvej 9  
8700 Horsens*

*CVR-nummer: 30 20 91 17*

*ÅRSRAPPORT  
1. juli 2022 til 30. juni 2023*

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 18/12 - 2023

---

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang .....	4

**Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger .....	6
Ledelsesberetning .....	7

**Årsregnskab 1. juli 2022 - 30. juni 2023**

Anvendt regnskabspraksis .....	8
Resultatopgørelse .....	14
Balance .....	15
Noter .....	17

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2022 - 30. juni 2023 for Horsens Boligudlejning ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 18/12 - 2023

### **Direktion**

Charlotte Lykke Sørensen

### **Bestyrelse**

Bent Knudsen  
Formand

Hanna Birgit Knudsen

Jeanette Lykke Jensen

Susanne Lykke Olsen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

### Til kapitalejerne i Horsens Boligudlejning ApS

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Horsens Boligudlejning ApS for perioden 1. juli 2022 - 30. juni 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance 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. 30. juni 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2022 - 30. juni 2023 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 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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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 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 18/12 - 2023

## **REVISIONSKONTORET I HORSENS**

CVR 27607764

Kasper Enemark  
Registreret Revisor, FDR  
MNE nr.: 17995

SELSKABSOPLYSNINGER

<b>Selskabet</b>	Horsens Boligudlejning ApS Hvidtfeldtsvej 9 8700 Horsens
	Telefon: 75 60 19 11
	CVR-nr.: 30 20 91 17
	Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
<b>Bestyrelse</b>	Bent Knudsen, formand Hanna Birgit Knudsen Jeanette Lykke Jensen Susanne Lykke Olsen
<b>Direktion</b>	Charlotte Lykke Sørensen
<b>Revisor</b>	Revisionskontoret i Horsens Sønderbrogade 43 8700 Horsens

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af at erhverve og administrere fast ejendom, håndværk i egne ejendomme, boligudlejning samt anden i forbindelse hermed stående virksomhed.

### **Usædvanlige forhold**

Ingen usædvanlige forhold.

### **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, når der ses bort fra indvirkningen af dagsværdireguleringen.

Ved opgørelsen af dagsværdi for investeringsejendomme er der for indeværende år anvendt en forrentning på 5% for beboelsesejendomme i Horsens Centrum, 5,4% for beboelsesejendomme indeholdende erhvervslejemål i Horsens Centrum samt 4,5% for beboelsesejendomme beliggende i Horsens opland. (2021/21: 4,47% for samtlige ejendomme)

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

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

### **Forventet udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer**

Ledelsen forventer et tilfredsstillende driftsresultat i det kommende regnskabsår uden særlige forudsætninger eller usikre faktorer.

### **Særlige forretningsmæssige og finansielle risici**

Der har i regnskabsåret ikke været særlige forretningsmæssige eller finansielle risici.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for Horsens Boligudlejning ApS for 2022/23 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

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

### Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Generelt

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

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Nettoomsætning**

Nettoomsætningen ved håndværksvirksomhed indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

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

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

### **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.

## **BALANCEN**

### **Materielle anlægsaktiver**

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

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

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Investeringsjendommene opdeles i 3 kategorier, beliggende i Horsens bymidte, erhverv i Horsens bymidte og beliggende udenfor Horsens by. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Ved opgørelsen af dagsværdi for investeringsejendomme, beboelsesejendomme beliggende i Horsens Centrum, er der for indeværende år anvendt en forrentning på 5%

Ved opgørelsen af dagsværdi for investeringsejendomme, beboelsesejendomme indeholdende

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

erhverv i Horsens Centrum, er der for indeværende år anvendt en forrentning på 5,4%

Ved opgørelsen af dagsværdi for investeringsejendomme, beboelsesejendomme beliggende i Horsens opland, er der for indeværende år anvendt en forrentning på 4,5%

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, renovation, vandafgifter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommenes regnskabsmæssige værdi.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Materielle anlægsaktiver, der ikke er investeringsejendomme, 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. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Der afskrives ikke på grunde.

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>
Produktionsanlæg og maskiner	5-10 år	0 tkr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5-10 år	138 tkr.
	50 år	500 tkr.
Domicilejendom		

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/andre driftsomkostninger.

### **Finansielle anlægsaktiver**

#### **Andre værdipapirer**

Pantebrevsbeholdning, der omfatter pantebreve, der forventes beholdt til udløb, måles til amortiseret kostpris. Ved amortiseret kostpris for disse pantebreve forstås pantebrevens resttilgodehavende optaget til en kurs, der beregnes som kursværdien (dagsprisen) ved anskaffelsen med et tidsmæssigt beregnet tillæg/fradrag af forskellen mellem denne kurs og indfrielseskursen.

#### **Varebeholdninger**

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. I tilfælde, hvor nettorealiseringsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer opgøres som anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger opgøres som salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

#### **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 gælds metode 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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver 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.

### **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.

### **Dagsværdi**

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, der maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

#### Niveau 1:

Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

#### Niveau 2:

Værdien opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

#### Niveau 3:

Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder, og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

RESULTATOPGØRELSE  
1. JULI 2022 - 30. JUNI 2023

	2022/23	2021/22 1000 kr.
<b>BRUTTORESULTAT</b> .....	<b>13.072.222</b>	<b>16.533</b>
1 Personaleomkostninger.....	- 6.335.695	- 6.030
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....	- 663.458	- 839
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b> .....	<b>6.073.069</b>	<b>9.664</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....	- 46.043.478	32.701
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>- 39.970.409</b>	<b>42.365</b>
Andre finansielle indtægter .....	21.223	18
Andre finansielle omkostninger.....	- 2.816.930	- 2.044
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>- 42.766.116</b>	<b>40.339</b>
Skat af årets resultat.....	8.857.257	- 8.874
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>- 33.908.859</b>	<b>31.465</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat.....	- 33.908.859	31.465
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>- 33.908.859</b>	<b>31.465</b>

BALANCE PR. 30. JUNI 2023  
AKTIVER

	2023	2022 1000 kr.
2 Investeringsejendomme .....	480.437.359	526.657
2 Produktionsanlæg og maskiner.....	1.774.936	2.029
2 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....	467.256	640
2 Domicilejendom .....	1.412.375	1.435
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>484.091.926</b>	<b>530.761</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele .....	372.500	414
<b>Finansielle anlægsaktiver</b> .....	<b>372.500</b>	<b>414</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<b>484.464.426</b>	<b>531.175</b>
Råvarer og hjælpematerialer.....	477.900	404
<b>Varebeholdninger</b> .....	<b>477.900</b>	<b>404</b>
Andre tilgodehavender .....	237.879	54
Periodeafgrænsningsposter.....	1.000.000	6.800
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>1.237.879</b>	<b>6.854</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>1.715.779</b>	<b>7.258</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>486.180.205</b>	<b>538.433</b>

BALANCE PR. 30. JUNI 2023  
PASSIVER

	2023	2022 1000 kr.
Selskabskapital .....	9.000.000	9.000
Særlig reserve .....	33.398.700	33.399
Overført resultat.....	218.566.241	252.475
<b>3 EGENKAPITAL.....</b>	<b>260.964.941</b>	<b>294.874</b>
Hensættelse til udskudt skat .....	75.687.581	85.226
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER .....</b>	<b>75.687.581</b>	<b>85.226</b>
Prioritetsgæld.....	62.560.890	70.723
Deposita .....	11.692.977	11.527
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>74.253.867</b>	<b>82.250</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....	8.185.132	8.113
Kreditinstitutter.....	24.891.775	22.088
Selskabsskat.....	61.578	1.078
Anden gæld.....	7.843.345	9.226
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse .....	34.291.986	35.578
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>75.273.816</b>	<b>76.083</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER .....</b>	<b>149.527.683</b>	<b>158.333</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>486.180.205</b>	<b>538.433</b>

5 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38

6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

NOTER

	2022/23	2021/22 1000 kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Antal personer beskæftiget .....	11	11
Lønninger.....	5.384.817	5.101
Pensioner .....	729.000	723
Andre omkostninger til social sikring .....	221.878	206
	<u><b>6.335.695</b></u>	<u><b>6.030</b></u>



## NOTER

	Investerings- ejendomme	Produktions- anlæg og maskiner	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Domicil- ejendom
<b>2 Materielle anlægsaktiver</b>				
Kostpris, primo.....	145.840.216	6.511.328	2.433.593	1.647.239
Tilgang i årets løb.....	1.908.000	215.100	0	0
Afgang i årets løb .....	- 2.084.154	0	0	0
	<u>145.664.062</u>	<u>6.726.428</u>	<u>2.433.593</u>	<u>1.647.239</u>
Kostpris 30. juni 2023				
Opskrivninger, primo .....	382.812.124	0	0	0
Årets opskrivninger.....	187.018	0	0	0
Afgang i årets løb.....	- 45.409.645	0	0	0
	<u>337.589.497</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Opskrivninger 30. juni 2023				
Af-/nedskrivninger, primo .....	- 1.995.349	- 4.481.751	- 1.795.564	- 211.920
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver .....	0	0	0	0
Årets af-/ nedskrivninger.....	- 820.851	- 469.741	- 170.773	- 22.944
	<u>- 2.816.200</u>	<u>- 4.951.492</u>	<u>- 1.966.337</u>	<u>- 234.864</u>
Af-/nedskrivninger 30. juni 2023				
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2023.....</b>	<b><u>480.437.359</u></b>	<b><u>1.774.936</u></b>	<b><u>467.256</u></b>	<b><u>1.412.375</u></b>

Investerings ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervs ejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Investerings ejendommene opdeles i 3 kategorier, beliggende i Horsens bymidte, erhverv i Horsens bymidte og beliggende udenfor Horsens by. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, renovation, vandafgifter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi.

Ved beregning af dagsværdi for investeringsejendomme, beboelsesejendomme beliggende i Horsens Centrum, er der anvendt en gennemsnitlig forrentning på 5%

Ved beregning af dagsværdi for investeringsejendomme, beboelsesejendomme indeholdende erhverv i Horsens Centrum, er der anvendt en forrentning på 5,4%

NOTER

Investerings- ejendomme	Produktions- anlæg og maskiner	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Domicil- ejendom
----------------------------	--------------------------------------	---	---------------------

Ved beregning af dagsværdi for investeringsejendomme, beboelsesejendomme beliggende i Horsens opland, er der anvendt en forrentning på 4,5%

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene:

Ved dagsværdivurderingen pr. 30. juni 2023 er der anvendt et gennemsnitligt afkastkrav på 5%

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

		Ændring i dagsværdi
Indregnet værdi i balancen med 5%	480.437.359 kr.	
Ved et afkastkrav på 4,50%	536.602.933 kr.	56.165.574 kr.
Ved et afkastkrav på 5,50%	439.038.763 kr.	- 41.398.596 kr.

	Primo	Forslag til resultat- disponering	Ultimo
<b>3 Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital .....	9.000.000	0	9.000.000
Særlig reserve .....	33.398.700	0	33.398.700
Overført resultat.....	252.475.100	- 33.908.859	218.566.241
	<u>294.873.800</u>	<u>- 33.908.859</u>	<u>260.964.941</u>

## NOTER

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld .....	78.835.708	70.746.022	8.185.132	35.644.751
Deposita .....	11.526.515	11.692.977	0	0
	<u>90.362.223</u>	<u>82.438.999</u>	<u>8.185.132</u>	<u>35.644.751</u>

**5 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38**

Værdi ultimo indregnet i balancen

Investeringsejendomme .....	480.437.359	526.657
	<u>480.437.359</u>	<u>526.657</u>

Årets urealiserede gevinst indregnet i resultatopgørelsen

Investeringsejendomme .....	0	32.701
	<u>0</u>	<u>32.701</u>

Årets urealiserede tab indregnet i resultatopgørelsen

Investeringsejendomme .....	46.043.478	0
	<u>46.043.478</u>	<u>0</u>

**6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**

Selskabets kapitalejere har overfor pengeinstituttet ydet sikkerhed for alt mellemværende i form af en tilbagetrædelseserklæring på 35 mio.

Selskabet har desuden overfor pengeinstituttet meddelt en udbyttebegrænsning på 200 tkr. af selskabets ordinære resultat.

**7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Der er ydet pant for i alt nom. 152 mio. i materielle anlægsaktiver med en bogført værdi på i alt 484 mio.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Charlotte Lykke Sørensen (CPR valideret)

### Direktør

På vegne af: Charlotte Sørensen

Serienummer: 4d290dc1-92e6-48e8-b245-5c812ee43d7d

IP: 77.215.xxx.xxx

2023-12-18 08:51:12 UTC



## Jeanette Lykke Jensen (CPR valideret)

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Jeanette Jensen

Serienummer: 34a354a5-ef9f-4641-9053-189b93f623b2

IP: 152.115.xxx.xxx

2023-12-18 10:42:43 UTC



## Bent Knudsen (CPR valideret)

### Bestyrelsesformand

På vegne af: Bent Knudsen

Serienummer: e82aaa93-030f-466f-90c0-0998b94df995

IP: 77.215.xxx.xxx

2023-12-19 10:51:07 UTC



## Hanna Birgit Knudsen (CPR valideret)

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Hanna Birgit Knudsen

Serienummer: dbb14e34-f197-4e30-b78b-18ba297ffc3e

IP: 77.215.xxx.xxx

2023-12-19 17:18:28 UTC



## Susanne Lykke Olsen (CPR valideret)

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Susanne Olsen

Serienummer: 75283d58-2d49-4e1c-967e-604f578498e6

IP: 85.81.xxx.xxx

2023-12-20 07:17:59 UTC



## Kasper Enemark (CVR valideret)

AA REVISIONSANPARTSSELSKABET CVR: 27607764

### Registreret revisor

På vegne af: Revisionskontoret i Horsens

Serienummer: 7a5a0c67-b205-4f11-b0cf-eeeed8457dda

IP: 178.155.xxx.xxx

2023-12-20 08:12:16 UTC



Penneo dokumentnøgle: JNB66-CT6AS-V546Z-S4QGP-8T7B1-8LHVS

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

**Bent Knudsen (CPR valideret)**

**Dirigent**

På vegne af: Bent Knudsen

Serienummer: e82aaa93-030f-466f-90c0-0998b94df995

IP: 77.215.xxx.xxx

2023-12-20 09:25:14 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **<https://penneo.com/validator>**