



# RSM

**RSM Danmark**

Statsautoriseret  
Revisionspartnerselskab

Søren Frichs Vej 36 L  
Frichsparken  
8230 Åbyhøj  
T +45 87 40 60 00

CVR nr. 25 49 21 45

aarhus@rsm.dk  
www.rsm.dk

# Skanderborgvej 111 ApS

Frejerslevvej 23, 8362 Hørning

CVR-nr. 32 34 39 53

## Årsrapport

**1. januar - 31. december 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 26. marts 2024.

---

Torben Larsen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

|  | <u>Side</u> |
|--|-------------|
| <b>Påtegninger</b>                               |             |
| Ledespåtegning                                   | 1           |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab  | 2           |
| <b>Selskabsoplysninger</b>                       |             |
| Selskabsoplysninger                              | 3           |
| <b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023</b> |             |
| Anvendt regnskabspraksis                         | 4           |
| Resultatopgørelse                                | 8           |
| Balance  | 9           |
| Noter  | 11          |

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Skanderborgvej 111 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2023 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hørning, den 15. januar 2024

### Direktion

Torben Tougaard Larsen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til kapitalejeren i Skanderborgvej 111 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Skanderborgvej 111 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter 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 årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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.

Aabyhøj, den 15. januar 2024

### **RSM Danmark**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 25 49 21 45

**John Lindholm Bode**

statsautoriseret revisor  
mne32840

## Selskabsoplysninger

---

|                         |   |
|-------------------------|---|
| <b>Selskabet</b>        | Skanderborgvej 111 ApS<br>Fregerslevvej 23<br>8362 Hørning                                    |
|                         | CVR-nr.: 32 34 39 53  |
|                         | Stiftet: 8. januar 2014   |
|                         | Hjemsted: Hørning   |
|                         | Regnskabsår: 1. januar 2023 - 31. december 2023<br>10. regnskabsår                            |
| <b>Direktion</b>        | Torben Tougaard Larsen  |
| <b>Revisor</b>          | RSM Danmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab<br>Søren Frichs Vej 36 L<br>8230 Aabyhøj |
| <b>Bankforbindelser</b> | Handelsbanken, Åboulevarden 11, 8000 Aarhus<br>Danske Bank                                    |
| <b>Modervirksomhed</b>  | Vica Hørning Holding ApS  |

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Skanderborgvej 111 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

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, omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### 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

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger til dagsværdi og med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

|           |          |
|-----------|----------|
|           | Brugstid |
| Bygninger | 50 år    |

## Anvendt regnskabspraksis

---

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består.

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### 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 Skanderborgvej 111 ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

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

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

| <u>Note</u>                                       | <u>2023</u>    | <u>2022</u>    |
|---|----------------|----------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                          | <b>289.832</b> | <b>238.839</b> |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | -39.366        | -39.366        |
| <b>Driftsresultat</b>                             | <b>250.466</b> | <b>199.473</b> |
| Andre finansielle indtægter                       | 144            | 0              |
| 2 Øvrige finansielle omkostninger                 | -170.305       | -82.803        |
| <b>Resultat før skat</b>                          | <b>80.305</b>  | <b>116.670</b> |
| Skat af årets resultat                            | -17.476        | -25.461        |
| <b>Årets resultat</b>                             | <b>62.829</b>  | <b>91.209</b>  |
| <br><b>Forslag til resultatdisponering:</b>       |                |                |
| Overføres til overført resultat                   | 62.829         | 91.209         |
| <b>Disponeret i alt</b>                           | <b>62.829</b>  | <b>91.209</b>  |

## Balance 31. december

---

| <b>Aktiver</b>                 |                  |                  |
|--------------------------------|------------------|------------------|
| <u>Note</u>                    | <u>2023</u>      | <u>2022</u>      |
| <b>Anlægsaktiver</b>           |                  |                  |
| Grunde og bygninger            | 4.338.940        | 4.378.306        |
| Materielle anlægsaktiver i alt | 4.338.940        | 4.378.306        |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>     | <b>4.338.940</b> | <b>4.378.306</b> |
| <b>Omsætningsaktiver</b>       |                  |                  |
| Udskudte skatteaktiver         | 70.816           | 62.156           |
| Periodeafgrænsningsposter      | 1.224            | 26.125           |
| Tilgodehavender i alt          | 72.040           | 88.281           |
| Likvide beholdninger           | 150.388          | 107.583          |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b> | <b>222.428</b>   | <b>195.864</b>   |
| <b>Aktiver i alt</b>           | <b>4.561.368</b> | <b>4.574.170</b> |

## Balance 31. december

| <b>Passiver</b>                          | 2023                    | 2022                    |
|--|-------------------------|-------------------------|
| Note                                     | <u>2023</u>             | <u>2022</u>             |
| <b>Egenkapital</b>                       |                         |                         |
| Virksomhedskapital                       | 80.000                  | 80.000                  |
| Overført resultat                        | 1.174.571               | 1.111.742               |
| <b>Egenkapital i alt</b>                 | <b><u>1.254.571</u></b> | <b><u>1.191.742</u></b> |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                |                         |                         |
| Gæld til realkreditinstitutter           | 489.395                 | 532.438                 |
| Gæld til pengeinstitutter                | 979.286                 | 1.001.768               |
| Deposita                                 | 43.328                  | 42.288                  |
| 3 Langfristede gældsforpligtelser i alt  | <u>1.512.009</u>        | <u>1.576.494</u>        |
| 3 Kortfristet del af langfristet gæld    | 76.736                  | 101.303                 |
| Gæld til pengeinstitutter                | 0                       | 7.647                   |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 24.006                  | 21.117                  |
| Gæld til tilknyttede virksomheder        | 1.626.203               | 1.602.434               |
| Selskabsskat                             | 26.136                  | 34.122                  |
| Anden gæld                               | 41.707                  | 39.311                  |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt    | <u>1.794.788</u>        | <u>1.805.934</u>        |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>          | <b><u>3.306.797</u></b> | <b><u>3.382.428</u></b> |
| <b>Passiver i alt</b>                    | <b><u>4.561.368</u></b> | <b><u>4.574.170</u></b> |

1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

5 Eventualposter

## Noter

### 1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er køb og salg af pantebreve, finansiering, investering, køb og salg af fast ejendom og anden dermed beslægtet virksomhed.

|  | 2023           | 2022          |
|--|----------------|---------------|
| <b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>          |                |               |
| Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder | 103.769        | 62.434        |
| Andre finansielle omkostninger                     | 66.536         | 20.369        |
|  | <b>170.305</b> | <b>82.803</b> |

### 3. Gældsforpligtelser

|                                | Gæld i alt<br>31/12 2023 | Kortfristet<br>del af lang-<br>fristet gæld | Langfristet<br>gæld<br>31/12 2023 | Restgæld<br>efter 5 år |
|--------------------------------|--------------------------|---|-----------------------------------|------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 534.771                  | 45.376                                      | 489.395                           | 305.508                |
| Gæld til pengeinstitutter      | 1.010.646                | 31.360                                      | 979.286                           | 847.660                |
| Deposita                       | 43.328                   | 0   | 43.328                            | 0                      |
|                                | <b>1.588.745</b>         | <b>76.736</b>                               | <b>1.512.009</b>                  | <b>1.153.168</b>       |

### 4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 549 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 1.858 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 585 t.kr. og pantebrev 2.000 t.kr. til sikkerhed for bankgæld, som pr. 31. december 2023 udgør t.kr. 1.023. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 2.481 t.kr.

### 5. Eventualposter

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Vica Hørning Holdning ApS, CVR-nr. 31 07 35 61, som er administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskatte selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

## Noter

---

### 5. Eventualposter (fortsat)

#### Sambeskatning (fortsat)

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter forholdsmæssigt for selskabsskatter for de sambeskattede selskaber. Den samlede skatteforpligtelse for de sambeskattede selskaber på balancedagen er endnu ikke opgjort.

Der henvises til administrationsselskabet Vica Hørning Holding ApS' årsregnskab for yderligere oplysninger.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.