

**Horsens Ejendoms Invest A/S**  
**Gotlandsvej 13 C**  
**8700 Horsens**

**CVR-nr. 36 40 73 95**

---

**Årsrapport for 2023**

---

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling den 4. juli 2024

---

Mikael Foged Pedersen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

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

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Horsens Ejendoms Invest A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 4. juli 2024

### Direktion

Mikael Foged Pedersen  
direktør

### Bestyrelse

Rita Pedersen

Benny Foged Pedersen

Mikael Foged Pedersen

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### ***Til kapitalejeren i Horsens Ejendoms Invest A/S***

Vi har opstillet årsrapporten for Horsens Ejendoms Invest A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, 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 vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden 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.

Horsens, den 4. juli 2024

Leif Mikkelsen & Partnere A/S  
Godkendte revisorer  
CVR-nr. 32 67 64 21

Jan Rundstrøm  
Registreret revisor  
MNE-nr. mne7943

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Horsens Ejendoms Invest A/S Gotlandsvej 13 C 8700 Horsens
	Telefon: 20955777
	CVR-nr.: 36 40 73 95
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023
	Hjemsted: Horsens
<b>Bestyrelse</b>	Rita Pedersen Benny Foged Pedersen Mikael Foged Pedersen
<b>Direktion</b>	Mikael Foged Pedersen, direktør
<b>Revisor</b>	Leif Mikkelsen & Partnere A/S Godkendte revisorer Høegh Guldbergs Gade 36 C, 1.th. 8700 Horsens

## Ledelsesberetning

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets primære aktivitet har i lighed med tidligere år bestået i udlejningsvirksomhed.

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

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på DKK 193.880, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på DKK 2.723.812.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Horsens Ejendoms Invest A/S for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2023 er aflagt i DKK

### 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

#### Bruttotab

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning samt andre driftsindtægter med fradrag af ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

#### Ejendomsomkostninger

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Ejendomsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

### Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og 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, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

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

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

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

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Grunde	50 år	100 %

Aktiver med en kostpris på under DKK 32.000 omkostningsføres i anskaffelsesåret.



## Anvendt regnskabspraksis

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

### **Værdipapirer og kapitalandele**

Værdipapirer og kapitalandele, der består af børsnoterede aktier og obligationer, måles til dagsværdi på balancedagen. Ikke-børsnoterede værdipapirer måles til dagsværdi baseret på beregnet kapitalværdi.

### **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 opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

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

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 2023**

	Note	2023 DKK	2022 DKK
<b>Bruttotab</b>		<b>-24.309</b>	<b>-32.346</b>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>-24.309</b>	<b>-32.346</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-7.005	-7.005
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-31.314</b>	<b>-39.351</b>
Finansielle indtægter	2	291.447	112.511
Finansielle omkostninger	3	-11.571	-23.441
<b>Resultat før skat</b>		<b>248.562</b>	<b>49.719</b>
Skat af årets resultat	4	-54.682	-11.119
<b>Årets resultat</b>		<b>193.880</b>	<b>38.600</b>
Overført resultat		193.880	38.600
		<b>193.880</b>	<b>38.600</b>

**Balance pr. 31. december 2023**

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	5	719.794	566.065
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	46.700	46.700
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>766.494</b>	<b>612.765</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>766.494</b>	<b>612.765</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		210.366	202.275
Andre tilgodehavender		28.466	28.466
<b>Tilgodehavender</b>		<b>238.832</b>	<b>230.741</b>
Værdipapirer	6	1.167.673	927.115
<b>Værdipapirer</b>		<b>1.167.673</b>	<b>927.115</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.090.095</b>	<b>1.217.898</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>2.496.600</b>	<b>2.375.754</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>3.263.094</b>	<b>2.988.519</b>

**Balance pr. 31. december 2023**

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført resultat		2.223.812	2.029.933
<b>Egenkapital</b>		<b>2.723.812</b>	<b>2.529.933</b>
Hensættelse til udskudt skat		5.650	1.413
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>5.650</b>	<b>1.413</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		40.188	28.625
Selskabsskat		46.599	5.279
Anden gæld		446.845	423.269
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>533.632</b>	<b>457.173</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>533.632</b>	<b>457.173</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>3.263.094</b>	<b>2.988.519</b>
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

## Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	500.000	2.029.932	2.529.932
Årets resultat	0	193.880	193.880
<b>Egenkapital 31. december 2023</b>	<b>500.000</b>	<b>2.223.812</b>	<b>2.723.812</b>

## Noter

	2023 DKK	2022 DKK
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	1	1
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	50.889	22.733
Kursreguleringer	240.558	89.778
	<b>291.447</b>	<b>112.511</b>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	11.571	23.441
	<b>11.571</b>	<b>23.441</b>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	50.445	10.733
Årets udskudte skat	4.237	386
	<b>54.682</b>	<b>11.119</b>
<b>5 Materielle anlægsaktiver</b>		
	Grunde og byg- ninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2023	740.809	46.700
Kostpris 31. december 2023	740.809	46.700
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023	14.010	0
Årets afskrivninger	7.005	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2023	21.015	0
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b>719.794</b>	<b>46.700</b>

## Noter

### 6 Værdipapirer

Aktier	1.167.673	927.115
	<u>1.167.673</u>	<u>927.115</u>

Regnskabsårets urealiseret gevinst ved dagsværdiregulering af værdipapirer: kr. 240.558

### 7 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Superwise ApS (Administrationsselskab) og hæfter begrænset og subsidiært med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2018 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 1. maj 2018 eller senere.

### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har ikke stillet pant overfor tredje mand.