



### EJENDOMMENS BELIGGENHED

Ejendommen har en særdeles attraktiv beliggenhed i den nordlige del af Horsens på adressen Krudthusvej 2, 8700 Horsens.

#### Ejendommens nærområde - boliger og infrastruktur

Ejendommen er beliggende med stor synlighed og facadeværdi mod Langmarksvej, der udgør en befærdet gennemfartsvej i den nordlige del af byen. Der er senest i 2022 målt en årsdøgns trafik på Langmarksvej ved Ejendommen på 9.589 daglige biler.

Foruden den gode beliggenhed ift. infrastrukturen, er Ejendommens beliggenhed kendetegnet ved en stor nærhed til de omkringliggende beboelsesområder, bestående af både parcel- og rækkehuse samt etagebebyggelse.

Umiddelbart øst for Ejendommen findes desuden Forum Horsens og AC Horsens (stadion), ligesom Learnmark Horsens (HHX, HTX, Teknisk Skole og 10. klasse) er beliggende kun ca. 500 meter syd for Ejendommen.

#### Flytning af REMA 1000

Med opførelsen af REMA 1000-butikken på Ejendommen er Ankerlejer flyttet fra sin nu daværende beliggenhed i den nordlige del af Horsens på Hede Nielsens Vej, hvor faciliteterne ikke muliggjorde en tilpasning til det ønskede. Om flytningen af butikken påpegede Stephan Sørensen, udviklingsdirektør i REMA Etablering A/S, i januar 2022 følgende:

*"Det giver god mening med en butik ved den omlagte Langmarksvej, og det tager vi nu konsekvens af. Det er relativt oplagt i min verden, og jeg tror på, det bliver rigtig godt" (12.01.2022, Randers Amtsavis).*

Forinden flytningen havde Ankerlejer drevet butik i næsten 22 år på lokationen, og dagligvarekæden har qua sine mangeårige

tilstedeværelse i området således et indgående kendskab til Ejendommens beliggenhed samt kundegrundlaget i byen, hvilket bl.a. understreges via indgåelsen den 15-årige bindingsperiode, som Ankerlejer indtræder i via salget af Ejendommen.

*Den for Ankerlejer nu tidligere lokation på Hede Nielsens Vej er efter fraflytningen overtaget af Netto.*

#### Horsens - en by i vækst

Horsens er hovedby i Horsens Kommune og er med sine 79.996 indbyggere (postnr. 8700) pr. 1. januar 2026 Danmarks 6. største by. Byens placering mellem Aarhus, Skanderborg og Vejle, samt langs Motorvej E45, har medvirket til, at byen gennem en længere årrække har oplevet - og fortsat oplever - massiv tilvækst af borgere. Siden 2016 er befolkningstallet i Horsens (postnr. 8700) steget med mere end 10.000 borgere, svarende til en stigning på +14% over den 10-årige periode.

Ifølge en befolkningsfremskrivning fra Danmarks Statistik fra 2024 forventes indbyggertallet i Horsens Kommune at stige til 110.888 personer frem mod 2035, svarende til en stigning på 13,86%, mens der til sammenligning ventes en befolkningsfremskrivning på 2,08% på landsplan i samme periode.

*Læs yderligere om udviklingen i Horsens på side 22-23.*

#### Detailhandelsanalyse

Forud for Ejendommens opførelse foretog COWI en detailhandelsredegørelse af bl.a. dagligvarehandlen i Horsens, som viste, at der i området var behov for yderligere butiksareal til dagligvarer. Horsens nord under ét var underforsynet med dagligvarer og det blev samtidig vurderet, at efterspørgslen vil være stigende de næste mange år alt afhængigt af den konkrete udvikling i privatforbruget og internethandelen med dagligvarer.

**HORSENS**

### Rema1000-åbning skabte en alenlang kø: Se hvad kunderne var på jagt efter

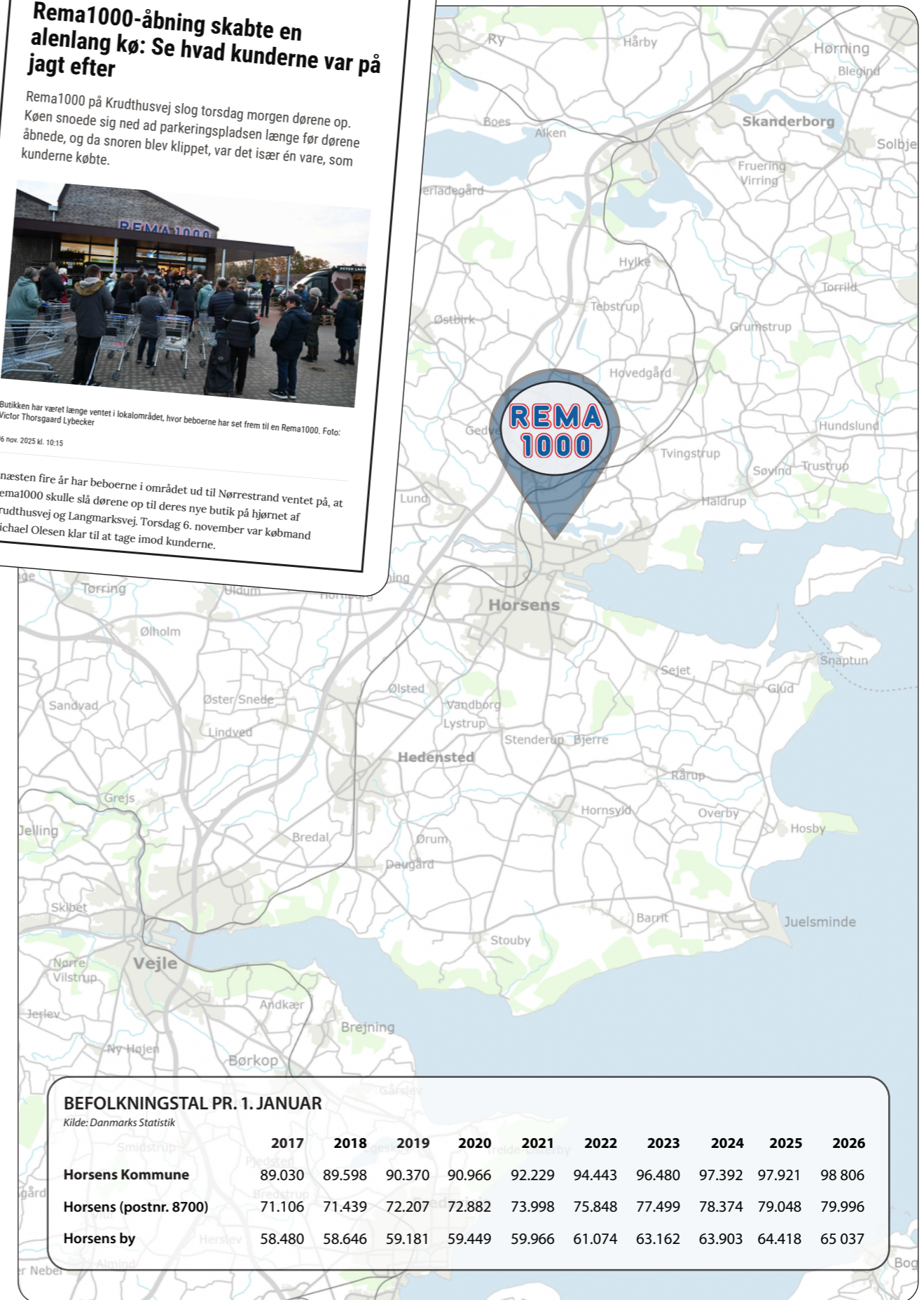
Rema1000 på Krudthusvej slog torsdag morgen dørene op. Køen snoede sig ned ad parkeringspladsen længe før dørene åbnede, og da snoren blev klippet, var det især én vare, som kunderne købte.



Butikken har været længe ventet i lokalområdet, hvor beboerne har set frem til en Rema1000. Foto: Victor Thorsgaard Lybecker

06. nov. 2025 kl. 10:15

I næsten fire år har beboerne i området ud til Nørrestrand ventet på, at Rema1000 skulle slå dørene op til deres nye butik på hjørnet af Krudthusvej og Langmarksvej. Torsdag 6. november var købmand Michael Olesen klar til at tage imod kunderne.



BEFOLKNINGSTAL PR. 1. JANUAR										
Kilde: Danmarks Statistik										
	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
<b>Horsens Kommune</b>	89.030	89.598	90.370	90.966	92.229	94.443	96.480	97.392	97.921	98.806
<b>Horsens (postnr. 8700)</b>	71.106	71.439	72.207	72.882	73.998	75.848	77.499	78.374	79.048	79.996
<b>Horsens by</b>	58.480	58.646	59.181	59.449	59.966	61.074	63.162	63.903	64.418	65.037

## HORSENS: EN TOP-VÆKSTBY

Horsens by og kommune er blandt Danmarks hurtigst voksende, hvor kommunen nærmer sig en markant milepæl på 100.000 indbyggere. Byen har oplevet en "eksplosiv" udvikling siden midten af 1990'erne, hvilket har gjort den til nu landets 6. største by. Væksten drives af både et fødselsoverskud og en betydelig nettotilflytning, hvilket har ført til etableringen af helt nye bydele.

En af de væsentlige faktorer, som har gjort - og fortsat gør - Horsens særlig attraktiv som bosætningsby er den centrale placering i Østjylland. Med kun ca. 30 km kørsel til Vejle, ca. 45 km til Silkeborg og ca. 50 km til Aarhus, samt nærheden til bl.a. også Skan-

derborg, Odder, Juelsminde og Hedensted, har byen en af bedste beliggenheder i Østjylland. Horsens nyder desuden også godt af togforbindelserne i det østjyske, hvorfra man med 14 og 33 minutters togtur kan ankomme på hhv. Vejle St. og Aarhus H.

Siden 2016 er befolkningstallet i Horsens (postnr. 8700) steget med mere end 10.000 borgere, svarende til en stigning på +14% over den 10-årige periode.

Læs desuden om en detailhandelsredegørelse af bl.a. dagligvarehandlen i Horsens udarbejdet af COWI på side 20.

### TOP-10 OVER BEFOLKNINGSTILVÆKST SIDEN 2020

#### I DANSKE POSTNUMRE:

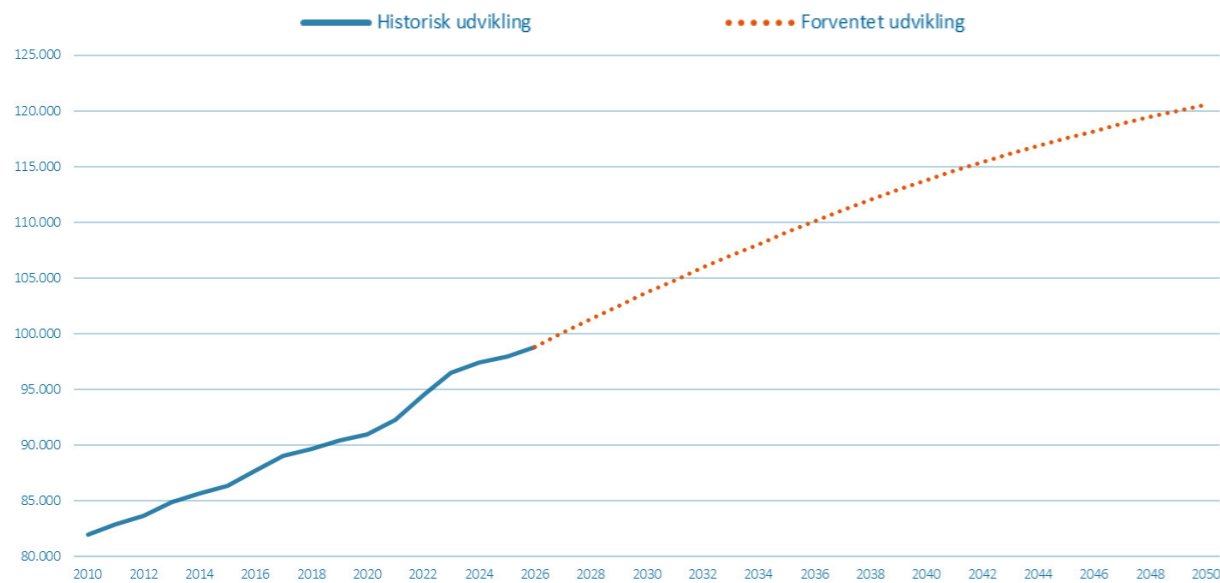
Postnummer	Befolkningstilvækst
1. København S (2300)	16.824
2. Risskov (8240)	9.189
3. Silkeborg (8600)	8.455
4. København SV (2450)	7.744
5. Aarhus C (8000)	7.117
<b>6. Horsens (8700)</b>	<b>7.114</b>
7. Aarhus N (8200)	5.958
8. Brøndby (2605)	5.773
9. Hedehusene (2640)	5.725
10. Valby (2500)	5.440

Kilde: Danmarks Statistik

#### I DANSKE KOMMUNER:

Kommune	Befolkningstilvækst
1. København	39.374
2. Aarhus	28.378
3. Høje-Taastrup	9.699
4. Aalborg	8.958
5. Silkeborg	8.727
6. Odense	8.273
<b>7. Horsens</b>	<b>7.840</b>
8. Vejle	7.502
9. Brøndby	5.900
10. Ballerup	5.348

### HISTORISK OG FORVENTET BEFOLKNINGSTILVÆKST I HORSENS KOMMUNE



Kilde: Danmarks Statistik

**Horsens på national top-3 over hastigst voksende kommuner: Så mange indbyggere har vi i 2050**  
Lund, Egebjerg, Bygholm Bakker, Nordhavnen og nu Nørrestrand. Kommunen er vokset eksplosivt, og helt nye bydele er skudt op i Horsens i de seneste 10-15 år. Vi skal forberede os på at blive mange flere, lyder Danmarks Statistiks analyse.

**Høj befolkningstilvækst driver byudviklingen i Vejle og Horsens**  
Kommunerne Vejle og Horsens ligger begge højt på listen over de danske kommuner, der vokser mest, viser en ny opgørelse.

**Snart 100.000 indbyggere i Horsens: Så tæt er kommunen på milepæl**  
Indbyggertallet i Horsens Kommune er steget med over 4300 på fire år.

**Her er Danmarks 20 største: Byer med over 50.000 indbyggere har vokseværk**

**Så mange mennesker bor i Horsens om fem år: Ny prognose sender befolkningstal på endnu uset himmelfart**

**Randers overhalet som landets sjette største by**  
På ti år er Horsens rykket fra plads otte til plads seks på listen over de største byer i Danmark.