

HORSBØL INVEST ApS

Birke Allé 13
8600 Silkeborg

Årsrapport
1. januar 2016 - 31. december 2016

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

04/05/2017

Jesper Horsbøl
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	5
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	8
-------------------------	---

Balance	9
---------------	---

Noter	11
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

HORSBØL INVEST ApS

Birke Allé 13

8600 Silkeborg

CVR-nr: 32162851

Regnskabsår: 01/01/2016 - 31/12/2016

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 for Horsbøl Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 -31.12.2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 04/05/2017

Direktion

Jesper Kaas Horsbøl

Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Selskabet har fravalgt revision for det kommende regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Generelt

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelse

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter ved udlejning til private og salg af ejendomme. Lejeindtægten indregnes i resultatopgørelsen efter forfaldsprincippet.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser såsom gæld til realkreditinstitutter og bankgæld til dagsværdi.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger mv.

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte associerede virksomheders resultat efter eliminering af interne avancer og tab.

Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver

Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver omfatter værdiregulering af andre værdipapirer og kapitalinteresser.

Andre finansielle indtægter og omkostninger

Andre finansielle indtægter og omkostninger består af afkast af værdipapirer og renteomkostninger mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Balance

Balancen**Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden).

Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi.

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med andelen af den negative indre værdi, hvis det vurderes uerholdeligt.

Hvis den regnskabsmæssige, negative indre værdi overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, hvis der er en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende associerede virksomheds forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i associerede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele omfatter unoterede værdipapirer, der måles til dagsværdi, hvilket normalt svarer til indre værdi på balancedagen.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af

aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer omfatter børsnoterede aktier der måles til dagsværdi

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til dagsværdi.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		87.805	78.396
Resultat af ordinær primær drift		87.805	78.396
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder		2.860.509	2.677.772
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme		8.157	-10.611
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver		1.617.264	1.337.493
Andre finansielle indtægter		13.956	49.685
Øvrige finansielle omkostninger		-166.274	-146.062
Ordinært resultat før skat		4.421.417	3.986.673
Skat af årets resultat	1	8.849	2.296
Årets resultat		4.430.266	3.988.969
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		400.000	500.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		200.590	822.772
Overført resultat		3.829.676	2.666.197
I alt		4.430.266	3.988.969

Balance 31. december 2016

Aktiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Investeringsejendomme		3.522.400	3.522.400
Materielle anlægsaktiver i alt	2	3.522.400	3.522.400
Kapitalandele i associerede virksomheder		3.087.429	2.886.919
Andre værdipapirer og kapitalandele		9.837.981	7.220.716
Finansielle anlægsaktiver i alt	3	12.925.410	10.107.635
Anlægsaktiver i alt		16.447.810	13.630.035
Udskudte skatteaktiver		60.964	52.115
Andre tilgodehavender		6.830	0
Tilgodehavender i alt		67.794	52.115
Andre værdipapirer og kapitalandele		87.617	235.467
Værdipapirer og kapitalandele i alt		87.617	235.467
Likvide beholdninger		118.280	4.526
Omsætningsaktiver i alt		273.691	292.108
Aktiver i alt		16.721.501	13.922.143

Balance 31. december 2016

Passiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode ..		2.857.166	2.656.576
Overført resultat		9.706.901	5.877.225
Forslag til udbytte		400.000	500.000
Egenkapital i alt		13.089.067	9.158.801
Gæld til realkreditinstitutter		2.760.000	2.768.157
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		0	43.600
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4	2.760.000	2.811.757
Gæld til banker		0	86.827
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		860.934	1.864.758
Periodeafgrænsningsposter		11.500	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		872.434	1.951.585
Gældsforpligtelser i alt		3.632.434	4.763.342
Passiver i alt		16.721.501	13.922.143

Noter

1. Skat af årets resultat

	2016 kr.	2015 kr.
Aktuel skat	0	0
Ændring af udskudt skat	8.849	2.296
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	<u>8.849</u>	<u>2.296</u>

2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	3.522.400
Tilgang	0
Afgang	0
Kostpris ultimo	<u>3.522.400</u>
Opskrivninger primo	0
Årets opskrivning	0
Opskrivninger ultimo	<u>0</u>
Af- og nedskrivning primo	0
Årets afskrivning	0
Tilbageførsel ved afgang	0
Af- og nedskrivning ultimo	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>3.522.400</u>

3. Finansielle anlægsaktiver i alt

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.	Kapitalandele i associerede virksomheder kr.
Kostpris primo	0	230.344
Tilgang	0	0
Afgang	0	0
Kostpris ultimo	0	230.344
Nettoopskrivninger primo	0	2.656.576
Andel i årets resultat jf. note	0	2.860.509
Udloddet udbytte	0	-2.660.000
Nettoopskrivninger ultimo	0	2.857.085
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0	3.087.429
Regnskabsmæssig værdi af indregnet goodwill	0	0

Kapitalandele i associerede virksomheder omfatter:

	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Actus Investor A/S, Århus	35%	8.821.225	8.172.884

4. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	2.760.000	0	2.760.000	2.356.551
Kreditinstitutter	0	0	0	0
Gældsbev.	0	0	0	0
	2.760.000	0	2.760.000	2.356.551

5. Hovedaktivitet samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af fast ejendom, investering i associerede virksomheder, investering i værdipapirer og andre kapitalandele samt afledte forretninger heraf.

6. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 3.522.400 kr.

Sikkerhedsstillelser over for associerede virksomheder.

Selskabet har kautioneret for prioritetsgæld mm. i Ejendomsselskabet Ravnsbjerggårdsvej A/S, Ejendomsselskabet Skagensgade A/S og Ejendomsselskabet Nymarks Allé A/S. Kautionen er maksimeret til 1.621 t.kr.

Selskabet har kautioneret for Nykredit i Ejendomsselskabet Hvidovre Torv Holding A/S. Kautionen er maksimeret til 750 t.kr.

7. Oplysning om ejerskab

Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende aktionærer med mere end 5% af aktiekapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

Jesper Horsbøl, Birkes Alle 13, 8600 Silkeborg.