

## **Horsbøl Invest ApS**

Søholt Allé 38  
8600 Silkeborg  
CVR-nr. 32162851

## **Årsrapport 2018**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 11.04.2019

### **Dirigent**

---

Navn: Jesper Kaas Horsbøl

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2018	6
Balance pr. 31.12.2018	7
Egenkapitalopgørelse for 2018	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

Horsbøl Invest ApS  
Søholt Allé 38  
8600 Silkeborg

CVR-nr.: 32162851  
Hjemsted: Silkeborg  
Regnskabsår: 01.01.2018 - 31.12.2018

### Direktion

Jesper Kaas Horsbøl

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
City Tower, Værkmestergade 2  
8000 Aarhus C

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 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. 31.12.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 11.04.2019

### Direktion

Jesper Kaas Horsbøl

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i Horsbøl Invest ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Horsbøl Invest ApS for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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. 31.12.2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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 for 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.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## 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.

Aarhus, den 11.04.2019

## Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Jacob Nørmark

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne30176

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets formål er investering i fast ejendom, værdipapirer, aktier og anparter.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud før skat på 9.472 t.kr. mod 6.189 t.kr. sidste år.

Efter overførsel af årets resultat udgør egenkapitalen i alt 25.514 t.kr.

Ledelsen anser årets resultat for værende tilfredsstillende.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse for 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Nettoomsætning		96.500	142.500
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1	2.709.115	2.090.753
Andre eksterne omkostninger		<u>(164.389)</u>	<u>(96.571)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2.641.226</b>	<b>2.136.682</b>
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		7.047.631	4.090.568
Andre finansielle indtægter		8.271	38.532
Andre finansielle omkostninger		<u>(224.742)</u>	<u>(76.854)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>9.472.386</b>	<b>6.188.928</b>
Skat af årets resultat	2	<u>72.077</u>	<u>(8.404)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>9.544.463</b>	<b>6.180.524</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		500.000	500.000
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret		2.400.000	0
Overført resultat		<u>6.644.463</u>	<u>5.680.524</u>
		<b>9.544.463</b>	<b>6.180.524</b>



## Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		3.450.000	3.400.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<b>3.450.000</b>	<b>3.400.000</b>
Kapitalandele i associerede virksomheder		10.776.084	4.514.703
Andre værdipapirer og kapitalandele		17.368.543	14.609.429
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	4	<b>28.144.627</b>	<b>19.124.132</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>31.594.627</b>	<b>22.524.132</b>
Udskudt skat		125.000	54.000
Andre tilgodehavender		306.830	306.830
Tilgodehavende selskabsskat		1.820	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>433.650</b>	<b>360.830</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		201.966	279.890
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		<b>201.966</b>	<b>279.890</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>3.757.770</b>	<b>14.626</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>4.393.386</b>	<b>655.346</b>
<b>Aktiver</b>		<b>35.988.013</b>	<b>23.179.478</b>

## Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		7.059.834	4.089.703
Overført overskud eller underskud		17.829.220	14.154.888
Forslag til udbytte for regnskabsåret		500.000	500.000
<b>Egenkapital</b>		<b><u>25.514.054</u></b>	<b><u>18.869.591</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		0	2.760.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>0</u></b>	<b><u>2.760.000</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		2.760.000	0
Bankgæld		0	225.026
Deposita		0	43.600
Leverandører af varer og tjenesteydelser		6.250	6.250
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		569.142	275.011
Anden gæld		3.688.567	1.000.000
Periodeafgrænsningsposter		3.450.000	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>10.473.959</u></b>	<b><u>1.549.887</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>10.473.959</u></b>	<b><u>4.309.887</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>35.988.013</u></b>	<b><u>23.179.478</u></b>

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

5

## Egenkapitaloppgørelse for 2018

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Reserve for netto- opskrivning efter indre værdis metode kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>Foreslået ekstra- ordinært udbytte kr.</b>
Egenkapital primo	125.000	4.089.703	14.154.888	0
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	0
Udbetalt ekstraordinært udbytte	0	0	0	(2.400.000)
Udbytte fra associerede virksomheder	0	(4.077.500)	4.077.500	0
Årets resultat	0	7.047.631	(403.168)	2.400.000
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>7.059.834</b>	<b>17.829.220</b>	<b>0</b>
			<b>Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo			500.000	18.869.591
Udbetalt ordinært udbytte			(500.000)	(500.000)
Udbetalt ekstraordinært udbytte			0	(2.400.000)
Udbytte fra associerede virksomheder			0	0
Årets resultat			500.000	9.544.463
<b>Egenkapital ultimo</b>			<b>500.000</b>	<b>25.514.054</b>

## Noter

### 1. Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Posten består af dagsværdiregulering af investeringsejendomme samt andre værdipapirer og kapitalandele.

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Ændring af udskudt skat	(71.000)	6.964
Regulering vedrørende tidligere år	(1.077)	1.440
	<b>(72.077)</b>	<b>8.404</b>
		<b>Investe- rings- ejendomme kr.</b>
<b>3. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo		3.522.400
<b>Kostpris ultimo</b>		<b>3.522.400</b>
Dagsværdireguleringer primo		(122.400)
Årets dagsværdireguleringer		50.000
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>		<b>(72.400)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<b>3.450.000</b>

Investeringsejendomme er pr. balancedagen indregnet til realiseret salgssum med overdragelse i 2019.

## Noter

	<b>Kapital- andele i associerede virk- somheder kr.</b>	<b>Andre værdi- papirer og kapital- andele kr.</b>
<b>4. Finansielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo	425.000	9.120.000
Tilgange	3.291.250	400.000
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>3.716.250</b>	<b>9.520.000</b>
Opskrivninger primo	4.089.703	5.489.429
Andel af årets resultat	7.047.631	0
Udbytte	(4.077.500)	0
Dagsværdireguleringer	0	2.659.114
Andre reguleringer	0	(300.000)
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>7.059.834</b>	<b>7.848.543</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>10.776.084</b>	<b>17.368.543</b>

### 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 3.450 t.kr.

Selskabet har kautioneret for associeret evirksomheders og andre værdipapirer og kapitalandeleles bankgæld. Kautionen er maksimeret til 3.688 t.kr. Bankgælden i associerede virksomheder og andre værdipapirer og kapitalandele udgør 557 kr.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

### Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

### 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.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter indtægter ved udlejning af erhvervslejemål. Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen efter forfaldsprincippet.

#### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og andre værdipapirer og kapitalandele omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og andre værdipapirer og kapitalandele målt til dagsværdi på balancedagen.

#### Andre eksterne omkostninger

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

#### Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte associerede virksomheders resultat efter forholdsmæssig eliminering af interne avancer og tab samt regnskabsårets modtagne udbytter o.l. fra de enkelte associerede virksomheder.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af realiserede og urealiserede kursgevinster fra andre værdipapirer og kapitalandele.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger 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.

### Balancen

#### Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes 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.

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 noterede kapitalandele, der måles til kostpris eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

## Anvendt regnskabspraksis

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### 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.

### Tilgodehavende og skyldig selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.

### Andre værdipapirer og kapitalandele (omsætningsaktiver)

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede værdipapirer, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

### 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. Ekstraordinære udbytter vedtaget i regnskabsåret indregnes direkte på egenkapitalen ved udlodning og vises som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering.

### 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 amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### Andre finansielle forpligtelser

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

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.