

HORSBØL INVEST ApS

Birke Allé 13
8600 Silkeborg

Årsrapport
1. januar 2015 - 31. december 2015

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

04/05/2016

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: 01/01/2015 - 31/12/2015

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 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. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 -31.12.2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 04/05/2016

Direktion

Jesper Kaas Horsbøl
Direktør

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 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.

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 2015 - 31. dec 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Bruttoresultat		78.396	36.417
Resultat af ordinær primær drift		78.396	36.417
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder		2.677.772	1.822.870
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	1	-10.611	30.549
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver		1.337.493	314.078
Andre finansielle indtægter		49.685	7.638
Øvrige finansielle omkostninger		-146.062	-145.262
Ordinært resultat før skat		3.986.673	2.066.290
Skat af årets resultat		2.296	15.193
Årets resultat		3.988.969	2.081.483
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		500.000	160.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		2.677.772	1.822.870
Overført resultat		811.197	98.613
I alt		3.988.969	2.081.483

Balance 31. december 2015

Aktiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Investeringsejendomme		3.522.400	3.522.400
Materielle anlægsaktiver i alt	2	3.522.400	3.522.400
Kapitalandele i associerede virksomheder		2.886.919	2.064.148
Andre værdipapirer og kapitalandele		7.220.716	3.277.424
Finansielle anlægsaktiver i alt	3	10.107.635	5.341.572
Anlægsaktiver i alt		13.630.035	8.863.972
Udskudte skatteaktiver		52.115	49.819
Tilgodehavender i alt		52.115	49.819
Andre værdipapirer og kapitalandele		235.467	117.218
Værdipapirer og kapitalandele i alt		235.467	117.218
Likvide beholdninger		4.526	2.824
Omsætningsaktiver i alt		292.108	169.861
Aktiver i alt		13.922.143	9.033.833

Balance 31. december 2015

Passiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode ..		2.656.576	1.833.804
Overført resultat		5.877.225	3.211.028
Forslag til udbytte		500.000	160.000
Egenkapital i alt		9.158.801	5.329.832
Gæld til realkreditinstitutter		2.768.157	2.757.546
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		43.600	543.600
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4	2.811.757	3.301.146
Gæld til banker		86.827	213.391
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		1.864.758	189.464
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.951.585	402.855
Gældsforpligtelser i alt		4.763.342	3.704.001
Passiver i alt		13.922.143	9.033.833

Noter

1. Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser omfatter regulering af priorotetsgæld til balancedagens kursværdi. Dagsværdireguleringen af finansielle forpligtelser udgør i indeværende år en udgift på 10 t.kr.

2. Materielle anlægsaktiver i alt

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

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	1.833.804
Andel i årets resultat jf. note	0	2.677.772
Udloddet udbytte	0	-1.855.000
Nettoopskrivninger ultimo	0	2.656.576
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0	2.886.920
Regnskabsmæssig værdi af indregnet goodwill	0	0

Kapitalandele i associerede virksomheder omfatter:

	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Actus Investor A/S, Århus	35%	8.248.343	7.650.777

4. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	2.768.157	0	2.768.157	2.491.615
Kreditinstitutter	0	0	0	0
Gældsbev.	0	0	0	0
	2.768.157	0	2.768.517	2.491.615

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 på 175 t.kr. i Ejendomsselskabet Engelundsvej A/S. Kautionen er maksimeret til 175 t.kr.

Selskabet har kautioneret for prioritetsgæld i Ejendomsselskabet Ravnsbjerggårdsvej A/S og Ejendomsselskabet Skagensgade A/S. Kautionen er maksimeret til 949 t.kr.

Selskabet har kautioneret for prioritetsgæld på 675 t.kr. i Ejendomsselskabet Kgs. Lyngby Holding II Aps. Kautionen er maksimeret til 675 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.