



Horsbøl Invest ApS

Søholt Allé 38
8600 Silkeborg
CVR-nr. 32162851

Årsrapport 2021

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
30.03.2022

Jesper Kaas Horsbøl
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2021	7
Balance pr. 31.12.2021	8
Egenkapitalopgørelse for 2021	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Horsbøl Invest ApS

Søholt Allé 38

8600 Silkeborg

CVR-nr.: 32162851

Hjemsted: Silkeborg

Regnskabsår: 01.01.2021 - 31.12.2021

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 01.01.2021 - 31.12.2021 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. 31.12.2021 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 30.03.2022

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 01.01.2021 - 31.12.2021, 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. 31.12.2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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.

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 30.03.2022

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Jacob Nørmark

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne30176

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i året realiseret et overskud på 12.942 t.kr., hvilket ledelsen anser for tilfredsstillende.

Efter overførsel af årets resultat udgør egenkapitalen 61.451 t.kr.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		26.673	51.468
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(30.000)	0
Af- og nedskrivninger	1	(18.835)	(37.674)
Driftsresultat		(22.162)	13.794
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		7.417.091	6.774.699
Andre finansielle indtægter	2	5.753.713	10.081.790
Andre finansielle omkostninger		(76.885)	(34.600)
Resultat før skat		13.071.757	16.835.683
Skat af årets resultat	3	(130.024)	(42.966)
Årets resultat		12.941.733	16.792.717
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		2.000.000	1.000.000
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret		500.000	400.000
Overført resultat		10.441.733	15.392.717
Resultatdisponering		12.941.733	16.792.717

Balance pr. 31.12.2021

Aktiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Investeringsejendomme		3.115.000	3.145.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		525.391	303.251
Materielle aktiver	4	3.640.391	3.448.251
Kapitalandele i associerede virksomheder		24.207.499	16.790.408
Andre værdipapirer og kapitalandele		30.793.335	30.595.911
Finansielle aktiver	5	55.000.834	47.386.319
Anlægsaktiver		58.641.225	50.834.570
Udskudt skat		0	95.000
Tilgodehavende skat		0	1.393
Tilgodehavender		0	96.393
Andre værdipapirer og kapitalandele		4.026.642	579.966
Værdipapirer og kapitalandele		4.026.642	579.966
Likvide beholdninger		682.060	922.423
Omsætningsaktiver		4.708.702	1.598.782
Aktiver		63.349.927	52.433.352

Passiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		20.491.249	13.074.158
Overført overskud eller underskud		38.834.846	35.810.204
Forslag til udbytte for regnskabsåret		2.000.000	1.000.000
Egenkapital		61.451.095	50.009.362
Udskudt skat		27.000	0
Hensatte forpligtelser		27.000	0
Gæld til realkreditinstitutter		1.435.000	1.435.000
Langfristede gældsforpligtelser	6	1.435.000	1.435.000
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	6	0	709.085
Deposita		33.142	32.733
Modtagne forudbetalinger fra kunder		11.047	10.911
Leverandører af varer og tjenesteydelser		12.500	12.500
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		377.112	223.761
Skyldig skat		3.031	0
Kortfristede gældsforpligtelser		436.832	988.990
Gældsforpligtelser		1.871.832	2.423.990
Passiver		63.349.927	52.433.352
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitalopgørelse for 2021

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Foreslået ekstra- ordinært udbytte kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.
Egenkapital primo	125.000	13.074.158	35.810.204	0	1.000.000
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	0	(1.000.000)
Udbetalt ekstraordinært udbytte	0	0	0	(500.000)	0
Årets resultat	0	7.417.091	3.024.642	500.000	2.000.000
Egenkapital ultimo	125.000	20.491.249	38.834.846	0	2.000.000

	I alt kr.
Egenkapital primo	50.009.362
Udbetalt ordinært udbytte	(1.000.000)
Udbetalt ekstraordinært udbytte	(500.000)
Årets resultat	12.941.733
Egenkapital ultimo	61.451.095

Noter

1 Af- og nedskrivninger

	2021 kr.	2020 kr.
Afskrivninger på materielle aktiver	18.835	37.674
	18.835	37.674

2 Andre finansielle indtægter

	2021 kr.	2020 kr.
Dagsværdireguleringer	5.731.013	10.075.457
Øvrige finansielle indtægter	22.700	6.333
	5.753.713	10.081.790

3 Skat af årets resultat

	2021 kr.	2020 kr.
Aktuel skat	8.024	0
Ændring af udskudt skat	122.000	43.000
Regulering vedrørende tidligere år	0	(34)
	130.024	42.966

4 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	3.145.000	340.925
Tilgange	0	240.975
Kostpris ultimo	3.145.000	581.900
Af- og nedskrivninger primo	0	(37.674)
Årets afskrivninger	0	(18.835)
Af- og nedskrivninger ultimo	0	(56.509)
Årets dagsværdireguleringer	(30.000)	0
Dagsværdireguleringer ultimo	(30.000)	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	3.115.000	525.391

Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme sker på grundlag af regnskabsmæssige vurderinger på baggrund af markedsværdiberegninger ud fra nettolejen.

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendomme udgør 3,45% pr. 31.12.2021 i lighed med sidste år. En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 389 t.kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med 520 t.kr.

Størrelsen på ejendommene udgør 144 m², der består primært af beboelsesudlejning. Ejendommen er beliggende i Silkeborg. Den faktiske leje pr. m² for ejendomme udgør 914 kr. mod 909 kr. sidste år.

Der har i regnskabsåret ikke været tomgang i ejendommen

Selskabet har indgået lejekontrakter med lejerne, der kan opsiges med 3 måneders varsel.

Dagsværdien af selskabets investeringsejendom udgør pr. balancedagen 3.115 t.kr. mod 3.145 t.kr. sidste år. Dette giver en ændring af dagsværdien på 30 t.kr., der er indregnet direkte i resultatopgørelsen.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

5 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i associerede virksomheder kr.	Andre værdipapirer og kapital- andele kr.
Kostpris primo	3.716.250	12.080.000
Tilgange	0	1.394.400
Afgange	0	(420.000)
Kostpris ultimo	3.716.250	13.054.400
Opskrivninger primo	13.074.158	18.515.911
Andel af årets resultat	7.417.091	0
Dagsværdireguleringer	0	5.112.172
Andre reguleringer	0	(5.889.148)
Opskrivninger ultimo	20.491.249	17.738.935
Regnskabsmæssig værdi ultimo	24.207.499	30.793.335

6 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2020 kr.	Forfald efter 12 måneder 2021 kr.	Restgæld efter 5 år 2021 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	709.085	1.435.000	1.435.000
	709.085	1.435.000	1.435.000

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 3.115 t.kr.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkautioner overfor nedenstående selskabers mellemværender med pengeinstitut:

- Ejendomsselskabet Damgårdstoftens ApS, kautionen er maksimeret til 277 t.kr.
- Ejendomsselskabet Tværgade, Silkeborg A/S, kautionen er maksimeret til 534 t.kr.
- Ejendomsselskabet Truevej ApS, kautionen er maksimeret til 400 t.kr.
- Ejendomsselskabet Bagsværd Hovedgade A/S, kautionen er maksimeret til 610 t.kr.
- Ejendomsselskabet Ribersgade A/S, kautionen er maksimeret til 500 t.kr.

Bankgælden i selskaberne udgør 0 kr. pr. 31.12.2021

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, dog med enkelte reklassifikationer.

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

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

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

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre eksterne omkostninger

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

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle aktiver.

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.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, samt dagsværdireguleringer af andre værdipapirer og kapitalandele.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af 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.

Balancen**Materielle aktiver**

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

5 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

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.

Kapitalandele i associerede virksomheder opfylder definitionerne på både kapitalinteresser og associerede virksomheder, men er i årsregnskabet præsenteret som kapitalandele i associerede virksomheder, da denne benævnelse mere præcist beskriver virksomhedens involvering i de pågældende virksomheder.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele omfatter unoterede kapitalandele, der måles til dagsværdi på balancedagen. Unoterede kapitalandele måles til nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

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 skat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er 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.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.