

Horsia Ejendomme ApS

Smedebakken 105, 3. mf

8600 Silkeborg

CVR-nr. 36 02 38 56

Årsrapport for 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 12/04 2016

Irvin Pedersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

| | Side |
|---|-------------|
| Selskabsoplysninger | 1 |
| Ledelsespåtegning | 2 |
| Den uafhængige revisors erklæringer | 3 |
| Ledelsesberetning | 5 |
| Anvendt regnskabspraksis | 6 |
| Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2015 | 9 |
| Balance 31. december 2015 | 10 |
| Egenkapitalopgørelse | 12 |
| Noter til årsrapporten | 13 |

Selskabsoplysninger

Selskabet

Horsia Ejendomme ApS
Smedebakken 105, 3. mf
8600 Silkeborg

CVR-nr.: 36 02 38 56
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Hjemsted: Silkeborg

Direktion

Irvin Pedersen

Revision

Roesgaard & Partners
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Sønderbrogade 16
8700 Horsens

Pengeinstitut

Jyske Bank
Vestergade 8-10
8600 Silkeborg

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Horsia Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 5. april 2016

Direktion

Irvin Pedersen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til ledelsen i Horsia Ejendomme ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Horsia Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet

Horsens, den 5. april 2016

Roesgaard & Partners

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 25 80 20 63

Jens Roesgaard
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investering og udlejning af fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på kr. 714.164, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på kr. 6.796.771.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Horsia Ejendomme ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2015 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter ved udlejning indregnes i resultatopgørelsen, hvis risikoovergang, normalt ved levering til køber, har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusive moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i omsætningen.

Anvendt regnskabspraksis

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme og tilhørende gæld.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat - herunder som følge af ændring i skattesats - indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi. Dagsværdien fastsættes på grundlag af en afkastbaseret beregningsmodel med et forrentningskrav på 6,25%

Der afskrives ikke på investeringsejendomme.

Årets værdireguleringer af investeringsejendomme og tilhørende gæld indregnes i resultatopgørelsen under posten 'værdiregulering af investeringsaktiver'.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der består af børsnoterede aktier og obligationer, måles til dagsværdi på balancedagen. Ikke-børsnoterede værdipapirer måles til dagsværdi baseret på beregnet kapitalværdi.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2015

| | <u>Note</u> | <u>2015</u> kr. | <u>2014</u> t.kr. |
|--|-------------|--------------------|----------------------|
| Bruttofortjeneste | | 937.271 | 590 |
| Værdireguleringer af investeringsaktiver | 2 | (26.454) | 278 |
| Resultat før finansielle poster | | 910.817 | 868 |
| Finansielle indtægter | | 216.764 | 52 |
| Finansielle omkostninger | | (191.728) | (351) |
| Resultat før skat | | 935.853 | 569 |
| Skat af årets resultat | 3 | (221.689) | 8 |
| Årets resultat | | 714.164 | 577 |
| Overført resultat | | 714.164 | 577 |
| | | 714.164 | 577 |

Balance 31. december 2015

| | <u>Note</u> | <u>2015</u> kr. | <u>2014</u> t.kr. |
|---|-------------|--------------------|----------------------|
| Aktiver | | | |
| Investeringsejendomme | | 16.399.552 | 16.399 |
| Materielle anlægsaktiver | 4 | <u>16.399.552</u> | <u>16.399</u> |
| Anlægsaktiver i alt | | <u>16.399.552</u> | <u>16.399</u> |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | | 13.705 | 0 |
| Andre tilgodehavender | | 0 | 127 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 25.290 | 25 |
| Tilgodehavender | | <u>38.995</u> | <u>152</u> |
| Værdipapirer | | 1.190.284 | 119 |
| Værdipapirer | | <u>1.190.284</u> | <u>119</u> |
| Likvide beholdninger | | <u>2.301.743</u> | <u>2.830</u> |
| Omsætningsaktiver i alt | | <u>3.531.022</u> | <u>3.101</u> |
| Aktiver i alt | | <u>19.930.574</u> | <u>19.500</u> |

Balance 31. december 2015

| | <u>Note</u> | <u>2015</u> kr. | <u>2014</u> t.kr. |
|--|-------------|--------------------|----------------------|
| Passiver | | | |
| Selskabskapital | | 500.000 | 500 |
| Overført resultat | | 6.296.771 | 5.583 |
| Egenkapital | 5 | <u>6.796.771</u> | <u>6.083</u> |
| Hensættelse til udskudt skat | | 1.367.837 | 1.381 |
| Hensatte forpligtelser i alt | | <u>1.367.837</u> | <u>1.381</u> |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 10.390.476 | 10.460 |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder | | 393.521 | 396 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 6 | <u>10.783.997</u> | <u>10.856</u> |
| Gæld til realkreditinstitutter | 6 | 96.000 | 95 |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder | | 14.675 | 62 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 27.200 | 83 |
| Selskabsskat | | 173.470 | 82 |
| Anden gæld | | 670.624 | 858 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | <u>981.969</u> | <u>1.180</u> |
| Gældsforpligtelser i alt | | <u>11.765.966</u> | <u>12.036</u> |
| Passiver i alt | | <u>19.930.574</u> | <u>19.500</u> |
| Eventualposter mv. | 7 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 8 | | |
| Usikkerhed ved indregning og måling | 1 | | |

Egenkapitalopgørelse

| | Selskabs- kapital | Overført resultat | I alt |
|--------------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------|
| Egenkapital 1. januar 2015 | 500.000 | 5.582.607 | 6.082.607 |
| Årets resultat | 0 | 714.164 | 714.164 |
| Egenkapital 31. december 2015 | 500.000 | 6.296.771 | 6.796.771 |

Noter til årsrapporten

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Dagsværdien af investeringsejendomme fastsættes på grundlag af en afkastbaseret beregningsmodel. Det vil sige med udgangspunkt i ejendommens forventede driftsresultat og et afkastkrav. Ledelsen fastsætter hvert år afkastkravet til de enkelte ejendomme bl.a. ud fra :

- udviklingen i markedsforholdene for den pågældende ejendomstype
- Erfaringer med køb og salg samt belåning
- ændringer i den enkelte ejendoms forhold

Afkastkravet er fastsat til 6,25 %, hvilket er det generelle afkastkrav for standard beliggende boligudlejningsejendomme i Horsens. Afkastkravet er uændret i forhold til sidste år og der er ikke foretaget regulering af dagsværdi af investeringsejendomme pr. 31. december 2015.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

| | <u>2015</u> kr. | <u>2014</u> t.kr. |
|--|--------------------|----------------------|
| 2 Værdireguleringer af investeringsaktiver | | |
| Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af driftsforbedringer | <u>0</u> | <u>375</u> |
| Værdiregulering investeringsejendomme | <u>0</u> | <u>375</u> |
| Værdireguleringer af finansielle forpligtelser | <u>(26.454)</u> | <u>(97)</u> |
| Dagsværdireguleringer af gæld vedrørende investeringsejendomme | <u>(26.454)</u> | <u>(97)</u> |
| | <u>(26.454)</u> | <u>278</u> |
| 3 Skat af årets resultat | | |
| Årets aktuelle skat | 234.742 | 82 |
| Årets udskudte skat | (13.053) | 66 |
| Regulering af udskudt skat tidligere år | <u>0</u> | <u>(156)</u> |
| | <u>221.689</u> | <u>(8)</u> |

Noter til årsrapporten

4 Aktiver der måles til dagsværdi

| | Investerings- ejendomme |
|--|------------------------------------|
| Kostpris 1. januar 2015 | 16.024.400 |
| Kostpris 31. december 2015 | 16.024.400 |
| Værdireguleringer 1. januar 2015 | 375.152 |
| Værdireguleringer 31. december 2015 | 375.152 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015 | 16.399.552 |

5 Egenkapital

Selskabskapitalen består af 500 anparter a nominelt kr. 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder. Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

6 Langfristede gældsforpligtelser

| | 2015 | 2014 |
|--|-------------------|---------------|
| | kr. | t.kr. |
| Gæld til realkreditinstitutter | | |
| Efter 5 år | 8.900.000 | 9.500 |
| Mellem 1 og 5 år | 1.490.476 | 960 |
| Langfristet del | 10.390.476 | 10.460 |
| Inden for et år | 96.000 | 95 |
| | 10.486.476 | 10.555 |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder | | |
| Efter 5 år | 393.521 | 396 |
| Langfristet del | 393.521 | 396 |
| Øvrig forudbetalinger fra kunder | 14.675 | 62 |
| Kortfristet del | 14.675 | 62 |
| | 408.196 | 458 |

Noter til årsrapporten

7 Eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Irvin Pedersen Invest ApS (Administrationselskab). Selskaberne hæfter ubegrænset og solidarisk for danske selskabsskatter samt kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen udgør t.kr. 127 pr. 31. december 2015. Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter og kildeskatter vil kunne medføre, at selskabernes hæftelse udgør et større beløb.

Selskabet benytter sig af finansielle instrumenter. Pr. 31. december 2015 var der igangværende renteswaps på t.kr. 5.000. Markedsværdien er pr. 31. december 2015 negativ med t.kr. 663, hvilket er indregnet i balancen.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 10.486, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2015 udgør t.kr. 16.400.

Til sikkerhed for offentlig støttede indekslån i realkreditinstitutter, nom t.kr 4.840, er der givet pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2015 på t.kr. 16.400. Gælden ligger udenfor anskaffelsessummen og er derfor ikke indregnet i balancen.

Af selskabets likvide midler er t.kr. 1.098 pantsat.