

**Horisont Invest ApS**  
**GI Stensballe Strandvej 3**  
**8700 Horsens**

**CVR-nr. 43 16 33 45**

---

**Årsrapport for 2025**

---

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling den 16. marts 2026

---

Emil Simonsen  
dirigent

Høegh Guldbergs Gade 36 C, 1. th. | 8700 Horsens | Telefon 75 64 78 11 | [info@leifmikkelsen.dk](mailto:info@leifmikkelsen.dk) | [www.leifmikkelsen.dk](http://www.leifmikkelsen.dk)  
CVR. nr. 32676421 | Medlem af danske revisorer FSR

---

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2025	11
Balance pr. 31. december 2025	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for Horisont Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 16. marts 2026

### Direktion

Emil Simonsen  
direktør

Kristina Enghard Smidstrup  
Simonsen  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### *Til kapitalejeren i Horisont Invest ApS*

Vi har opstillet årsrapporten for Horisont Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Horsens, den 16. marts 2026

Leif Mikkelsen & Partnere A/S  
Godkendte revisorer  
CVR-nr. 32 67 64 21

Poul Erik Brodersen  
Registreret revisor  
mne2483

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Horisont Invest ApS  
GI Stensballe Strandvej 3  
8700 Horsens

CVR-nr.: 43163345

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2025

Hjemsted: Horsens

### Direktion

Emil Simonsen, direktør  
Kristina Enghard Smidstrup Simonsen, direktør

### Revisor

Leif Mikkelsen & Partnere A/S  
Godkendte revisorer  
CVR-nr.: 32676421  
Høegh Guldbergs Gade 36 C, 1 th.  
8700 Horsens

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investeringsvirksomhed, herunder at eje og drive ejendomme med boligudlejning samt anden hermed forbundet virksomhed.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Der er usikkerhed vedrørende måling af dagsværdi af ejendommene. Afkastprocenten svarer til det forretningskrav, en køber ville stille til ejendommenes afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige. Selv små udsving i afkastkravet kan betyde forholdsvis store udsving i dagsværdien af virksomhedens ejendomme. Således betyder en stigning på f.eks. 0,5% i afkastkravet, at ejendommenes dagsværdi falder med t.kr. 1.396, mens et fald i afkastkravet på f.eks. 0,5% betyder, at ejendommenes dagsværdi stiger med t.kr. 1.713.

### Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2025 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2025 udviser et overskud på kr. 641.161, og selskabets balance pr. 31. december 2025 udviser en egenkapital på kr. 3.721.057.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Horisont Invest ApS for 2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten for 2025 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, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning, som alene udgøres af lejeindtægter, indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de optjenes, ud fra de indgåede lejekontrakter.

#### Ejendommenes driftsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

## Anvendt regnskabspraksis

### **Andre eksterne omkostninger**

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

### **Ejendomsomkostninger**

#### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, 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**

##### ***Investeringssejendomme***

Investeringssejendomme 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.

Investeringssejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investerings-ejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2025 fastsat ved anvendelse af en afkast-baseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korri-geret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventu-elle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Afkastprocenterne er fastsat til 4,8-5,5% på boligudlejning.

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.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indika-tion 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 indivi-duelt niveau.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrø-rende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

### 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 samt for betalte acontoskatter.

## Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse 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 nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2025**

	<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>469.528</b>	<b>295.157</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>560.225</u>	<u>1.334.066</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>1.029.753</b>	<b>1.629.223</b>
Finansielle indtægter		3.810	5.833
Finansielle omkostninger	2	<u>-227.347</u>	<u>-175.181</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>806.216</b>	<b>1.459.875</b>
Skat af årets resultat	3	<u>-165.055</u>	<u>-317.691</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>641.161</u></b>	<b><u>1.142.184</u></b>
Overført resultat		<u>641.161</u>	<u>1.142.184</u>
		<b><u>641.161</u></b>	<b><u>1.142.184</u></b>

**Balance pr. 31. december 2025**

	<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		<u>15.757.000</u>	<u>9.459.998</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b><u>15.757.000</u></b>	<b><u>9.459.998</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>15.757.000</u></b>	<b><u>9.459.998</u></b>
Andre tilgodehavender		42.722	213.727
Periodeafgrænsningsposter		<u>15.650</u>	<u>8.307</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>58.372</u></b>	<b><u>222.034</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>282.626</u></b>	<b><u>36.037</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>340.998</u></b>	<b><u>258.071</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u><u>16.097.998</u></u></b>	<b><u><u>9.718.069</u></u></b>

## Balance pr. 31. december 2025

	<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført resultat		<u>3.681.057</u>	<u>3.039.896</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>3.721.057</u></b>	<b><u>3.079.896</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		<u>859.289</u>	<u>744.539</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>859.289</u></b>	<b><u>744.539</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>9.134.072</u>	<u>4.403.989</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b><u>9.134.072</u></b>	<b><u>4.403.989</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	204.502	119.031
Banker		48.262	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		28.000	8.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.830.130	1.203.069
Selskabsskat		21.306	10.906
Anden gæld		17.005	739
Deposita		<u>234.375</u>	<u>147.900</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>2.383.580</u></b>	<b><u>1.489.645</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>11.517.652</u></b>	<b><u>5.893.634</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>16.097.998</u></b>	<b><u>9.718.069</u></b>
Usikkerhed ved indregning og måling	6		
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

**Egenkapitaloppgørelse**

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2025	40.000	3.039.896	3.079.896
Årets resultat	<u>0</u>	<u>641.161</u>	<u>641.161</u>
<b>Egenkapital 31. december 2025</b>	<b><u>40.000</u></b>	<b><u>3.681.057</u></b>	<b><u>3.721.057</u></b>

## Noter

	2025 <small>kr.</small>	2024 <small>kr.</small>
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	0	0
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	227.347	175.181
	<b>227.347</b>	<b>175.181</b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	50.305	26.906
Rentetillæg selskabsskat	0	-1
Regulering af udskudt skat	114.750	290.786
	<b>165.055</b>	<b>317.691</b>
<b>4 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2025		7.463.962
Tilgang i årets løb		5.736.775
Kostpris 31. december 2025		13.200.737
Værdireguleringer 1. januar 2025		1.996.038
Årets værdireguleringer		560.225
Værdireguleringer 31. december 2025		2.556.263
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025</b>		<b>15.757.000</b>

## Noter

### 4 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2025 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 4,8-5,5%.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

	-0,50%	Basis	0,50 %
	kr.	kr.	kr.
Afkastprocent	4,62	5,12	5,62
Dagsværdi	17.469.700	15.757.000	14.361.200
Ændring i dagsværdi	1.712.700	0	-1.395.800

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2025	Gæld 31. december 2025	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	4.523.020	9.338.574	204.502	8.432.617
	<b>4.523.020</b>	<b>9.338.574</b>	<b>204.502</b>	<b>8.432.617</b>

### 6 Usikkerhed ved indregning og måling

I 2025 har ledelsen fastlagt et gennemsnitligt afkastkrav til 4,8-5,5% på boligudlejning. Det er fastlagt på baggrund af de faktiske forhold på balancedagen og kan henføres til beliggenhed, lejernes bonitet, vilkår i lejekontrakten og alternative anvendelsesmuligheder mv.

Der er usikkerhed vedrørende måling af dagsværdi af ejendommene. Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige. Selv små udsving i afkastkravet kan betyde forholdsvis store udsving i dagsværdien af virksomhedens ejendomme. Således betyder en stigning på f.eks. 0,5 % i afkastkravet, at ejendommens dagsværdi falder med t.kr. 1.396, mens et fald i afkastkravet på f.eks. 0,5% betyder at ejendommens dagsværdi stiger med t.kr. 1.713.

## Noter

### 7 Eventualforpligtelser

#### **Kautions- og garantiforpligtelser**

Udover normal forretningsmæssige forpligtelser forefindes der ingen kautions-og garatiforpligtelser.

### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 9.511, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør t.kr. 15.757.