



**KPMG**  
**Statsautoriseret Revisionspartnerselskab**  
Holmboes Allé 12  
Postboks 537  
8700 Horsens

Telefon 73 23 30 00  
Telefax 72 29 30 30  
[www.kpmg.dk](http://www.kpmg.dk)

**Horsia Invest Ejendomme ApS**

## Årsrapport 2012

CVR-nr. 31 84 99 26  
126934 / 2384604 / CW

## **Indhold**

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Selskabsoplysninger	4
Beretning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	6
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 for Horsia Invest Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 11. april 2013

Direktion:

---

Irvin Pedersen

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Horsia Invest Ejendomme ApS

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Horsia Invest Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012. Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets 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 selskabets 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 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### 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 11. april 2013

**KPMG**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jens Dalsgaard  
statsaut. revisor

Lars Hjort Frederiksen  
statsaut. revisor

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabsoplysninger**

Horsia Invest Ejendomme ApS  
Bøgebjergvej 18  
8600 Silkeborg

CVR-nr.: 31 84 99 26  
Stiftet: 13. november 2008  
Hjemstedskommune: Silkeborg  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

### **Direktion**

Irvin Pedersen

### **Revision**

KPMG  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Holmboes Allé 12  
8700 Horsens

### **Bank**

Nykredit Bank A/S  
Kalvebod Brygge 1-3  
1780 København V

### **Generalforsamling**

Ordinær generalforsamling afholdes 6. maj 2013 på selskabets adresse.  
Dirigent: Irvin Pedersen

### **Modervirksomhed**

Irvin Pedersen Invest ApS

## **Ledelsesberetning**

### **Beretning**

#### **Virksomhedens hovedaktivitet**

Selskabets hovedaktivitet er investering i udlejningsejendomme.

#### **Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttoresultat udgør 153 tkr. mod 148 tkr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 101 tkr. mod 506 tkr. sidste år.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

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

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

#### **Virksomhedens forventede udvikling**

Selskabets ejendom er solgt efter regnskabsårets afslutning. Resultatet for 2013 forventes derfor at blive på et lidt højere niveau end realiseret for 2012. Der er i øjeblikket ikke planlagt nye aktiviteter i selskabet.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Horsia Invest Ejendomme ApS for 2012 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder. Herudover har ledelsen valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Resultatopgørelse

#### Nettoomsætning

Indtægter, hvilket omfatter udlejning af selskabets ejendomme, indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

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

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer m.v.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

#### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning 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 bevægelser direkte i egenkapitalen. Den andel af skatten, der indregnes i resultatopgørelsen, som knytter sig til årets ekstraordinære resultat, henføres her til, mens den resterende del henføres til årets ordinære resultat.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Anvendt regnskabspraksis

#### Balance

#### Materielle anlægsaktiver

##### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles til dagsværdi ud fra forholdene på balancedagen. Samtlige værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen i poster "dagsværdiregulering af investeringsejendomme". Årets netto regulering efter skat bindes via resultatdisponeringen på en særlig post under egenkapitalen. Der foretages ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

Investeringsjendomme er værdiansat ud fra en forrentning på ca. 6,5 %.

Prioritetsgæld i investeringsejendomme kontantomregnes til kursværdien på balancedagen. Årets regulering indregnes i posten "dagsværdiregulering af investeringsejendomme".

Fortjeneste eller tab ved afhændelse opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Aktiver med en kostpris under 12 tkr. pr. enhed indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

##### 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.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Anvendt regnskabspraksis

#### Egenkapital - udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

#### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser, som omfatter gæld til kreditinstitutter, leverandørgæld og gæld til tilknyttede virksomheder, indregnes ved lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationssværdi.

#### 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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil de forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoaktiver måles til nettorealisationssværdi.

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.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Resultatopgørelse

	Note	2012	2011
			tkr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		153.504	148
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	561
<b>Resultat af primær drift</b>		153.504	709
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		10.635	0
Andre finansielle indtægter - samlet		138	1
Øvrige finansielle omkostninger		-28.799	-36
<b>Ordinært resultat før skat</b>		135.478	674
	1	-34.125	-169
<b>Årets resultat</b>		101.353	505
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Udbytte		96.600	97
Opskrivningshenlæggelser		0	421
Overført resultat		4.753	-13
		101.353	505

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

	Note	2012	2011
			tkr.
<b>AKTIVER</b>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Grunde og bygninger	2	<u>2.400.000</u>	<u>2.400</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>2.400.000</u>	<u>2.400</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		<u>182.005</u>	<u>177</u>
		<u>182.005</u>	<u>177</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>50.153</u>	<u>78</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>232.158</u>	<u>255</u>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<u>2.632.158</u>	<u>2.655</u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

	Note	2012	2011
			tkr.
<b>PASSIVER</b>			
<b>Egenkapital</b>			
	3		
Virksomhedskapital		125.000	125
Reserve for opskrivninger		450.696	451
Overført resultat		9.651	5
Foreslået udbytte		96.600	97
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>681.947</b>	<b>678</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
Hensættelser til udskudt skat	4	145.930	146
<b>Gældsforpligtelser</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til realkreditinstitutter	5	1.672.488	1.714
Deposita		48.293	47
		1.720.781	1.761
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Kortfristet del af langfristet gæld		40.000	34
Leverandører af varer og tjenesteydelser		9.375	9
Selskabsskat	6	34.125	28
Anden gæld		0	-1
		83.500	70
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>1.804.281</b>	<b>1.831</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>2.632.158</b>	<b>2.655</b>
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	7		

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
		tkr.
<b>1</b>		
Skat af ordinært resultat	<u>34.125</u>	<u>169</u>
Specificeres således:		
Aktuel skat	34.125	28
Regulering af udskudt skat	<u>0</u>	<u>141</u>
	<u>34.125</u>	<u>169</u>

### **2 Materielle anlægsaktiver**

	<u>Ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2012	<u>1.830.550</u>
Opskrivninger 1. januar 2012	<u>569.450</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar 2012	<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2012</b>	<u>2.400.000</u>

### **3 Egenkapital**

	<u>Anparts- kapital</u>	<u>Reserve for dagsværdi på investe- rings- aktiver</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2012	125.000	450.696	4.898	96.600	677.194
Udloddet udbytte	0	0	0	-96.600	-96.600
Overført, jf. resultatdisponering	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>4.753</u>	<u>96.600</u>	<u>101.353</u>
<b>Egenkapital 31. december 2012</b>	<u>125.000</u>	<u>450.696</u>	<u>9.651</u>	<u>96.600</u>	<u>681.947</u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
		tkr.
<b>4 Hensættelser til udskudt skat</b>		
Udskudt skat 1. januar 2012	145.930	6
Årets regulering af udskudt skat	<u>0</u>	<u>140</u>
<b>Udskudt skat 31. december 2012</b>	<u>145.930</u>	<u>146</u>

Hensættelse til udskudt skat vedrører:

Materielle anlægsaktiver	<u>145.930</u>	<u>146</u>
--------------------------	----------------	------------

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld i alt 1. januar 2012</u>	<u>Gæld i alt 31. december 2012</u>	<u>Afdrag næste år</u>	<u>Langfristet andel</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Realkreditgæld	1.747.373	1.743.968	40.000	1.703.968	1.530.000

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
		tkr.
<b>6 Selskabsskat</b>		
Skyldig selskabsskat 1. januar 2012	28.225	-9
Årets aktuelle skat	34.125	28
Betalt selskabsskat i året	<u>-28.225</u>	<u>9</u>
<b>Skyldig selskabsskat 31. december 2012</b>	<u>34.125</u>	<u>28</u>

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.743 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2012 udgør 2.400 tkr.

Ejerpantebrev med pant i ovennævnte grunde og bygninger på 275 tkr. i behold.