

**P. Højstrup ApS**  
**CVR-nr. 10124697**  
**Emil Neckelmanns Vej 11**  
**5220 Odense SØ**

**Årsrapport 2015**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 23.03.2016

**Dirigent**

---

Navn: Casper Højstrup

## **Indholdsfortegnelse**

	<u><b>Side</b></u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015	8
Balance pr. 31.12.2015	9
Egenkapitalopgørelse for 2015	11
Noter	12

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

P. Højstrup ApS  
Emil Neckelmanns Vej 11  
5220 Odense SØ

CVR-nr.: 10124697  
Hjemsted: Odense  
Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Telefon: 66171802  
Telefax: 66171835

### **Direktion**

Casper Højstrup

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Tværkajen 5  
Postboks 10  
5100 Odense C

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for P. Højstrup 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 23.03.2016

### **Direktion**

Casper Højstrup

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i P. Højstrup ApS

#### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for P. Højstrup ApS for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisorerers etiske regler samt 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.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

#### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tilføjelse til den udvidede gennemgang af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Odense, den 23.03.2016

#### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Anders Flou  
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

## **Ledelsesberetning**

### **Hovedaktivitet**

Selskabets hovedaktiviteter er investering i og udlejning af ejendomme samt formuepleje.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat udgør et overskud på 59 t.kr. Ledelsen anser årets resultat som tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter balancedagen**

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

## 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.

### 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 indregnes i resultatopgørelsen, i takt med at huslejerne forfalder til betaling.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv.

#### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger.

### 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.

Selskabet er sambeskattet med alle danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

## Balancen

### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer 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.

De forventede pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større reoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, lejernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.



## Anvendt regnskabspraksis

### Tilgodehavende og skyldig selskabsskat

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

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### 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.

### 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 nominal værdi.

**Resultatopgørelse for 2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>277.130</b>	<b>313.485</b>
Andre finansielle indtægter		4	0
Andre finansielle omkostninger	1	<u>(235.359)</u>	<u>(252.859)</u>
<b>Resultat af ordinære aktiviteter før skat</b>		<b>41.775</b>	<b>60.626</b>
Skat af ordinært resultat	2	<u>17.593</u>	<u>2.234</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>59.368</u></b>	<b><u>62.860</u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>59.368</u>	<u>62.860</u>
		<b><u>59.368</u></b>	<b><u>62.860</u></b>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Investeringsejendomme		5.750.000	5.750.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<u>5.750.000</u>	<u>5.750.000</u>
 <b>Anlægsaktiver</b>		 <u>5.750.000</u>	 <u>5.750.000</u>
 Andre tilgodehavender		7.285	8.797
Tilgodehavende selskabsskat		20.493	16.734
Periodeafgrænsningsposter		5.076	4.914
<b>Tilgodehavender</b>		<u>32.854</u>	<u>30.445</u>
 <b>Likvide beholdninger</b>		 <u>306.317</u>	 <u>336.487</u>
 <b>Omsætningsaktiver</b>		 <u>339.171</u>	 <u>366.932</u>
 <b>Aktiver</b>		 <u><u>6.089.171</u></u>	 <u><u>6.116.932</u></u>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Virksomhedskapital	4	200.000	200.000
Overført overskud eller underskud		462.108	402.740
<b>Egenkapital</b>		<b>662.108</b>	<b>602.740</b>
Udskudt skat		402.500	399.600
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>402.500</b>	<b>399.600</b>
Gæld til realkreditinstitutter		3.069.576	3.172.065
Bankgæld		591.348	637.286
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>3.660.924</b>	<b>3.809.351</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	169.059	132.229
Gæld til tilknyttede virksomheder		968.386	947.330
Anden gæld		226.194	225.682
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.363.639</b>	<b>1.305.241</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>5.024.563</b>	<b>5.114.592</b>
<b>Passiver</b>		<b>6.089.171</b>	<b>6.116.932</b>
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

**Egenkapitalopgørelse for 2015**

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	200.000	402.740	602.740
Årets resultat	0	59.368	59.368
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>200.000</b>	<b>462.108</b>	<b>662.108</b>

## Noter

	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
<b>1. Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	37.790	30.258
Renteomkostninger i øvrigt	195.247	220.003
Øvrige finansielle omkostninger	2.322	2.598
	<u>235.359</u>	<u>252.859</u>
	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
<b>2. Skat af ordinært resultat</b>		
Aktuel skat	(20.493)	(16.734)
Ændring af udskudt skat	28.400	30.200
Effekt af ændrede skattesatser	(25.500)	(15.700)
	<u>(17.593)</u>	<u>(2.234)</u>
		<u>Investerings-</u> <u>ejendomme</u> kr.
<b>3. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo		<u>5.750.000</u>
<b>Kostpris ultimo</b>		<u>5.750.000</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<u>5.750.000</u>

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Afkastkravet for selskabets ejendom udgør 6% pr. 31.12.2015 (6% pr. 31.12.2014). En forøgelse af afkastkravet med 0,5% - point vil reducere dagsværdien med 417 t.kr.

	<u>Antal</u>	<u>Pålydende</u> <u>værdi</u> kr.	<u>Nominal</u> <u>værdi</u> kr.
<b>4. Virksomhedskapital</b>			
Ordinære anparter	200	1.000,00	200.000
	<u>200</u>		<u>200.000</u>

## Noter

	<b>Forfald inden 12 måneder 2014 kr.</b>	<b>Forfald inden 12 måneder 2015 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2015 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år 2015 kr.</b>
<b>5. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	129.929	163.559	3.069.576	2.601.000
Bankgæld	2.300	5.500	591.348	438.000
	<b>132.229</b>	<b>169.059</b>	<b>3.660.924</b>	<b>3.039.000</b>

## 6. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Højstrup Holding ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

## 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld og mellemværende i Sparekassen Fyn er der stillet sikkerhed i ejendom. Gælden udgør i alt pr. 31.12.2015 3.830 t.kr., og ejendommen er indregnet til en værdi på 5.750 t.kr.