

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

## **Årsrapport 2016**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 31.05.2017

### **Dirigent**

---

Navn: Casper Højstrup

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2016	6
Balance pr. 31.12.2016	7
Egenkapitalopgørelse for 2016	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

P. Højstrup ApS  
Emil Neckelmanns Vej 11  
5220 Odense SØ

CVR-nr.: 10124697

Hjemsted: Odense

Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

### Direktion

Casper Højstrup

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Tværkajen 5  
Postboks 10  
5100 Odense C

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 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. 31.12.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 31.05.2017

### 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 01.01.2016 - 31.12.2016. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis, 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 for 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 revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisors 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.

#### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### 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.

## Den uafhængige revisors erklæringer

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.

Odense, den 31.05.2017

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Anders Flou

statsautoriseret revisor

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

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

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et underskud på 207 t.kr. Ledelsen anser årets resultat som utilfredsstillende.

### Begivenheder efter balancedagen

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

## Resultatopgørelse for 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>237.318</b>	<b>277.130</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(300.000)	0
<b>Driftsresultat</b>		<b>(62.682)</b>	<b>277.130</b>
Andre finansielle indtægter		0	4
Andre finansielle omkostninger	1	(202.637)	(235.359)
<b>Resultat før skat</b>		<b>(265.319)</b>	<b>41.775</b>
Skat af årets resultat	2	58.345	17.593
<b>Årets resultat</b>		<b>(206.974)</b>	<b>59.368</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		(206.974)	59.368
		<b>(206.974)</b>	<b>59.368</b>

**Balance pr. 31.12.2016**

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		5.450.000	5.750.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<b>5.450.000</b>	<b>5.750.000</b>
 <b>Anlægsaktiver</b>		 <b>5.450.000</b>	 <b>5.750.000</b>
 Andre tilgodehavender		 0	 7.285
Tilgodehavende selskabsskat		20.745	20.493
Periodeafgrænsningsposter		5.192	5.076
<b>Tilgodehavender</b>		<b>25.937</b>	<b>32.854</b>
 <b>Likvide beholdninger</b>		 <b>172.692</b>	 <b>306.317</b>
 <b>Omsætningsaktiver</b>		 <b>198.629</b>	 <b>339.171</b>
 <b>Aktiver</b>		 <b>5.648.629</b>	 <b>6.089.171</b>

## Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 kr.</u>
Virksomhedskapital	4	200.000	200.000
Overført overskud eller underskud		255.134	462.108
<b>Egenkapital</b>		<b>455.134</b>	<b>662.108</b>
Udskudt skat		364.900	402.500
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>364.900</b>	<b>402.500</b>
Gæld til realkreditinstitutter		2.941.197	3.069.575
Bankgæld		527.594	591.348
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>3.468.791</b>	<b>3.660.923</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	184.523	169.060
Gæld til tilknyttede virksomheder		986.502	968.386
Anden gæld		188.779	226.194
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.359.804</b>	<b>1.363.640</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>4.828.595</b>	<b>5.024.563</b>
<b>Passiver</b>		<b>5.648.629</b>	<b>6.089.171</b>
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## Egenkapitalopgørelse for 2016

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	200.000	462.108	662.108
Årets resultat	0	(206.974)	(206.974)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>200.000</b>	<b>255.134</b>	<b>455.134</b>

## Noter

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>1. Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	38.609	37.790
Renteomkostninger i øvrigt	159.889	195.247
Øvrige finansielle omkostninger	4.139	2.322
	<b>202.637</b>	<b>235.359</b>
	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	(20.745)	(20.493)
Ændring af udskudt skat	(37.600)	28.400
Effekt af ændrede skattesatser	0	(25.500)
	<b>(58.345)</b>	<b>(17.593)</b>
		<b>Investe- rings- ejendomme kr.</b>
<b>3. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo		5.113.462
<b>Kostpris ultimo</b>		<b>5.113.462</b>
Opskrivninger primo		636.538
Tilbageførsel af opskrivninger		(300.000)
<b>Opskrivninger ultimo</b>		<b>336.538</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<b>5.450.000</b>

Investeringsejendommen består af 1 ejendom indeholdende bolig og erhverv og er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Afkastkravet for selskabets ejendom udgør 6% pr. 31.12.2016 (6% pr. 31.12.2015). En forøgelse af afkastkravet med 0,5% - point vil reducere dagsværdien med 400 t.kr. og en formindskelse af afkastkravet 0,5% - point vil forøge dagsværdien med 518 t.kr.

## Noter

	<u>Antal</u>	<u>Pålydende værdi kr.</u>	<u>Nominel værdi kr.</u>
<b>4. Virksomhedskapital</b>			
Ordinære anparter	200	1000	200.000
	<b>200</b>		<b>200.000</b>

	<u>Forfald inden for 12 måneder 2016 kr.</u>	<u>Forfald inden for 12 måneder 2015 kr.</u>	<u>Forfald efter 12 måneder 2016 kr.</u>	<u>Restgæld efter 5 år kr.</u>
<b>5. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	131.523	127.860	2.941.197	2.454.000
Bankgæld	53.000	41.200	527.594	326.700
	<b>184.523</b>	<b>169.060</b>	<b>3.468.791</b>	<b>2.780.700</b>

### 6. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Højstrup Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskatteovens 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. 31.12.2016 3.653 t.kr., og ejendommen er indregnet til en værdi på 5.450 t.kr.

## 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.

#### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og forbundne finansielle forpligtelser til dagsværdi.

#### 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

#### Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme 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 renoveringsarbejder, 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.

#### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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.