

Høstrup Ejendomsinvest ApS

Nyhåbsvej 16, 8560 Kolind

CVR-nr. 27 20 60 77



Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 16/6-16

Som dirigent:



.....



Building a better
working world



Indhold

| | |
|--------------------------------------|---|
| Ledelsespåtegning | 2 |
| Den uafhængige revisors erklæringer | 3 |
| Ledelsesberetning | 4 |
| Oplysninger om selskabet | 4 |
| Beretning | 4 |
| Årsregnskab 1. januar - 31. december | 5 |
| Resultatopgørelse | 5 |
| Balance | 6 |
| Egenkapitalopgørelse | 7 |
| Noter | 8 |

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Høstrup Ejendomsinvest 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 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolind, den 26. maj 2016

Direktion:



Henrik Sørensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Høstrup Ejendomsinvest ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Høstrup Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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 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.

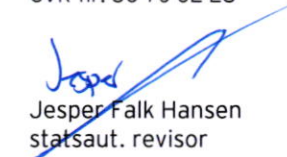
Konklusion

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.

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.

Grenaa, den 26. maj 2016
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28



Jesper Falk Hansen
statsaut. revisor

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

| | |
|----------------------|--|
| Navn | Høstrup Ejendomsinvest ApS |
| Adresse, postnr., by | Nyhåbsvej 16, 8560 Kolind |
| CVR-nr. | 27 20 60 77 |
| Stiftet | 18. juni 2003 |
| Hjemstedskommune | Syddjurs |
| Regnskabsår | 1. januar - 31. december |
| Direktion | Henrik Sørensen |
| Revision | Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Storegade 1, 8500 Grenaa |

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at foretage investering i samt udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på 386.553 kr. mod 368.080 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på 1.446.443 kr. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

| Note | kr. | 2015 | 2014 |
|------|---|----------|----------|
| | Bruttofortjeneste | 723.290 | 629.373 |
| | Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | -104.182 | 30.000 |
| | Dagsværdiregulering af gæld vedr. investeringsejendomme | 128.874 | 84.059 |
| | Resultat af primær drift | 747.982 | 743.432 |
| 2 | Finansielle indtægter | 0 | 33.516 |
| 3 | Finansielle omkostninger | -260.591 | -302.901 |
| | Resultat før skat | 487.391 | 474.047 |
| 4 | Skat af årets resultat | -100.838 | -105.967 |
| | Årets resultat | 386.553 | 368.080 |
| | Forslag til resultatdisponering | | |
| | Overført resultat | 386.553 | 368.080 |
| | | 386.553 | 368.080 |

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

| Note | kr. | 2015 | 2014 |
|------|--|------------------|------------------|
| | AKTIVER | | |
| | Anlægsaktiver | | |
| 5 | Materielle anlægsaktiver | | |
| | Investeringsejendomme | 9.850.000 | 9.620.000 |
| | | <u>9.850.000</u> | <u>9.620.000</u> |
| | Anlægsaktiver i alt | <u>9.850.000</u> | <u>9.620.000</u> |
| | Omsætningsaktiver | | |
| | Tilgodehavender | | |
| | Andre tilgodehavender | 426 | 0 |
| | | <u>426</u> | <u>0</u> |
| | Omsætningsaktiver i alt | <u>426</u> | <u>0</u> |
| | AKTIVER I ALT | <u>9.850.426</u> | <u>9.620.000</u> |
| | PASSIVER | | |
| | Egenkapital | | |
| | Selskabskapital | 125.000 | 125.000 |
| | Overført resultat | 1.321.443 | 934.890 |
| | Egenkapital i alt | <u>1.446.443</u> | <u>1.059.890</u> |
| | Hensatte forpligtelser | | |
| | Udskudt skat | 200.669 | 238.834 |
| | Hensatte forpligtelser i alt | <u>200.669</u> | <u>238.834</u> |
| | Gældsforpligtelser | | |
| 6 | Langfristede gældsforpligtelser | | |
| | Gæld til realkreditinstitutter | 5.363.512 | 5.826.205 |
| | | <u>5.363.512</u> | <u>5.826.205</u> |
| | Kortfristede gældsforpligtelser | | |
| 6 | Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 327.800 | 216.400 |
| | Gæld til banker | 613.680 | 742.181 |
| | Gæld til tilknyttede virksomheder | 1.183.152 | 1.002.626 |
| | Skyldig selskabsskat | 139.003 | 108.780 |
| | Anden gæld | 572.487 | 421.495 |
| | Periodeafgrænsningsposter | 3.680 | 3.589 |
| | | <u>2.839.802</u> | <u>2.495.071</u> |
| | Gældsforpligtelser i alt | <u>8.203.314</u> | <u>8.321.276</u> |
| | PASSIVER I ALT | <u>9.850.426</u> | <u>9.620.000</u> |

1 Anvendt regnskabspraksis

7 Sikkerhedsstillelser

8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Årsregnskab 1. januar - 31. december**Egenkapitalopgørelse**

| kr. | <u>Selskabskapital</u> | <u>Overført resultat</u> | <u>I alt</u> |
|--------------------------------------|------------------------|--------------------------|------------------|
| Egenkapital 1. januar 2015 | 125.000 | 934.890 | 1.059.890 |
| Årets resultat | 0 | 386.553 | 386.553 |
| Egenkapital 31. december 2015 | <u>125.000</u> | <u>1.321.443</u> | <u>1.446.443</u> |

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Høstrup Ejendomsinvest ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Dækningsbidrag

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter af fast ejendom. Lejeindtægter indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationsselskabet.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme indregnes ved anskaffelsen til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til en skønnet markedsværdi, som antages at svare til dagsværdien. Opgørelsen af markedsværdien er baseret på budgetterede indtægter og driftsomkostninger samt et individuelt fastsat forrentningskrav på 5 % p.a.

Udgifter, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, tillægges anskaffessum som en forbedring. Udgifter, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, udgiftsføres i resultatopgørelsen under driftsomkostninger på investeringsejendomme.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som investeringsejendommen forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende værdiansættelse til markedsværdi. Der foretages derfor ikke lineære afskrivninger over investeringsejendommens brugstider.

Værdireguleringer, både op- og nedskrivninger, indregnes i resultatopgørelsen.

Gevinst og tab ved afhændelse af investeringsejendomme indregnes på afhændelsestidspunktet i resultatopgørelsen. Gevinst og tab opgøres som forskellen mellem salgsprisen reduceret med salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab baseret på en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet. Nedskrivning foretages til nettorealisationsværdi, såfremt denne er lavere end regnskabsmæssig værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

Foreslået udbytte

Udbytte, som foreslås deklareret for regnskabsåret, præsenteres som en særskilt post under egenkapitalen.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Selskabsskat

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 betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle - bortset fra virksomhedsovertagelser - er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Gæld vedrørende investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisation sværdien.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne betalinger, som vedrører indtægter i efterfølgende regnskabsår.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

| kr. | <u>2015</u> | <u>2014</u> |
|--|----------------|----------------|
| 2 Finansielle indtægter | | |
| Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder | 0 | 33.516 |
| | <u>0</u> | <u>33.516</u> |
| 3 Finansielle omkostninger | | |
| Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder | 49.058 | 45.750 |
| Andre finansielle omkostninger | 211.533 | 257.151 |
| | <u>260.591</u> | <u>302.901</u> |
| 4 Skat af årets resultat | | |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst | 139.003 | 108.780 |
| Årets regulering af udskudt skat | -38.165 | -2.813 |
| | <u>100.838</u> | <u>105.967</u> |

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

5 Materielle anlægsaktiver

| kr. | Investeringsejendomme |
|--|-----------------------|
| Kostpris 1. januar 2015 | 8.603.685 |
| Tilgang i årets løb | 334.182 |
| Kostpris 31. december 2015 | 8.937.867 |
| Værdireguleringer 1. januar 2015 | 1.016.315 |
| Årets nedskrivning | -104.182 |
| Værdireguleringer 31. december 2015 | 912.133 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015 | 9.850.000 |

6 Langfristede gældsforpligtelser

| kr. | Gæld i alt 31/12 2015 | Afdrag næste år | Langfristet andel | Restgæld efter 5 år |
|--------------------------------|--------------------------|--------------------|----------------------|------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 5.691.312 | 327.800 | 5.363.512 | 4.035.900 |
| | 5.691.312 | 327.800 | 5.363.512 | 4.035.900 |

7 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter 614 t.kr. er der udstedt ejerpantebrev på i alt 1.900 t.kr., der giver pant i investeringsejendomme. Den regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2015 udgør 9.850 t.kr.

8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Høstrup Holding ApS som administrationselskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat fra og med indkomståret 2013 samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter, som forfalder til betaling den 1. juli 2012 eller senere.