



Revisionscentret Aabenraa
Godkendt revisionsaktieselskab

Haderslevvej 6
6200 Aabenraa
T 7462 4949
F 7462 4950
E aabenraa@revisor.dk
W www.revisor.dk

CVR nr. 29 69 56 36

FSR - danske revisorer

Til Erhvervsstyrelsen

Horup Erhverv 1 ApS
Styrtom Skovvej 12
6200 Aabenraa

CVR nr. 29 61 60 00

Årsrapport for 2015

(10. regnskabsår)

Godkendt på den ordinære generalforsamling

den 11 / 5 2016

Søren Ravn

Aabenraa
Haderslev
Padborg
Ribe
Tinglev
Tønder

Tal tal med os

Indholdsfortegnelse

	Side
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3-4
Ledelsesberetning	5-6
Anvendt regnskabspraksis	7-11
Resultatopgørelse	12
Balance	13-14
Noter	15-16

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Horup Erhverv 1 ApS, Aabenraa.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 1. januar - 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aabenraa, den 1. februar 2016

Direktionen:



Per Horup

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Horup Erhverv 1 ApS **Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Horup Erhverv 1 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, 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 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.

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

Aabenraa, den 1. februar 2016

Revisionscentret Aabenraa

Godkendt revisionsaktieselskab

CVR nr. 29 69 56 36



Olaf Krag

Registreret revisor

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er udlejning og køb og salg af ejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i regnskabsåret, som sluttede 31. december 2015, haft et resultat efter skat på kr. -57.311.

Årets resultat svarer til det forventede resultat.

Værdiansættelse af investeringsejendomme

Investeringsejendommene har en samlet kostpris på kr. 1.087.632. Da ejendommens beregnede dagsværdi ikke afviger væsentlig fra kostprisen er ejendommen værdiansat til kostpris.

Der er i året erhvervet et grundstykke, hvor der i løbet af en årrække forventes opført en udlejningsejendom. Grunden er opført til kostpris kr. 2.301.430 i balancen.

Ledelsen har fastsat dagsværdien ud fra en afkastbaseret model, da der ikke er sammenlignelige handler eller foretaget vurdering fra sagkyndig.

Den anvendte afkastsats er fastsat til 5,65 % p.a.

Følgende faktorer kan, selvom afkastmodel anvendes, få indflydelse på den fremtidige værdiansættelsen af investeringsejendommene og dermed selskabets finansielle stilling:

Markedsforhold

Ændringer i markedsforholdene omfatter faktorer som kan påvirke markedsafkastet på de enkelte ejendomme, f. eks. efterspørgsel på investeringsejendomme og lejemål, renteniveau og renteforventninger, valutakursændringer, lokalgeografiske forhold etc.

Regulering

Ændringer i ejendommens resultater, der kan påvirke værdiansættelsen, omfatter i det væsentligste ikke-påvirkelige forhold, så som ændringer i årlige lejeindtægter (almindelige huslejereguleringer) og ændringer i driftsomkostninger.

Udvikling

Udvikling af ejendomme er handlinger, der medfører ændringer i ejendommenes resultater, som kan påvirke værdiansættelsen. Handlingerne kan omfatte ændringer af ejendommenes anvendelse, forbedringer, modernisering, genudlejning til højere/lavere leje, ændringer i tomgang og rationalisering af driften.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Resultatopgørelsen er udarbejdet efter princippet:

Artsopdeling i beretningsform og balancen efter princippet: Kontoform.

Ændringer i anvendt regnskabspraksis som følge af ændret årsregnskabslov

Gæld til realkreditinstitutter

Regnskabspraksis er ændret som en konsekvens af ændringer i årsregnskabsloven, således at "Gæld til realkreditinstitutter", i år og fremover, indregnes til amortiseret kostpris, og ikke som tidligere hvor gæld til realkreditinstitutter blev indregnet til dagsværdi. Ændringen er sket, idet årsregnskabsloven nu kræver dette.

Ændringen har ikke haft nogen beløbsmæssige betydning for egenkapitalen ultimo eller årets resultat.

Regnskabspraksis er, bortset fra ovenstående, uændret i forhold til tidligere år.

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter

Lejeindtægter, der omfatter lejeindtægter fra boligudlejning, indregnes løbende i resultatopgørelsen og periodeafgrænset ved regnskabsårets udløb.

Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af leverede varme-, vand og andre bidrag, der indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger til reparation og vedligeholdelse samt skatter, afgifter, forsikringer og andre omkostninger, som ikke betales af lejere.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt amortisering af realkreditlån.

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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet indgår i sambeskatning med sin modervirksomhed. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Balancen

Investeringsejendomme

Selskabets ejendomme værdiansættes til dagsværdi, og værdireguleringerne føres over resultatopgørelsen, når de er betydende for den samlede værdiansættelse. I de regnskabsår, hvor selskabets ledelse vurderer, at værdireguleringerne ikke er betydende for den samlede værdiansættelse af ejendommene, og dermed ikke bogføres, vil reguleringerne alene fremgå af årsberetningen, hvilket begrundes med den følsomhed, der er tilknyttet til vurderingsprincipperne.

Selskabet foretager årligt en individuel værdiansættelse af hver enkelt ejendom på grundlag af en afkastbaseret markedsværdimodel med udgangspunkt i ejendommenes budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der karakteriseres som værende enkeltstående hændelser.

Den af selskabet anvendte model, som har været brugt de senere år, indeholder følgende hovedelementer:

- 1) Årlige lejeindtægter
- 2) +/- eventuelle regulering af eksisterende leje til markedsleje
- 3) -driftsomkostninger (skatter, afgifter, forsikring, ind- og udvendige vedligeholdelse etc.)
- 4) -administration
= nettoresultat (sum af 1 til 4)
- 5) / afkastprocent
- 6) + refusionssaldi
- 7) = Dagsværdi = (nettoresultat / (afkastkrav (5)/100)) + refusionssaldi (6).

1) Årlige lejeindtægter

Der medtages budgetterede lejeindtægter for 2016. For ledige arealer er anslået en forsigtig markedsleje.

2) Regulering til markedsleje

I ejendomme, hvor selskabet vurderer, at den faktiske leje er højere end den leje, der vil kunne opnås ved genudlejning, foretages en regulering af den opgjorte leje. Dette er dog ikke tilfældet i år.

3) Driftsomkostninger

Samtlige faktuelle driftsomkostninger fratrækkes. Det omfatter bl.a. skatter og afgifter, forsikringer, fællesudgifter, indvendig og udvendig vedligeholdelse, forsyningsomkostninger etc.

4) Administration

Til administration af ejendomme hensættes et beløb, der erfaringsmæssigt svarer til de faktisk anvendte omkostninger.

5) Afkastprocent

Afkastkravet fastsættes årligt af ledelsen dels på grundlag af udvikling i markedsforhold og dels på grundlag af ændringer i den enkelte ejendoms forhold.

6) Refusionssaldi

Refusionssaldi opgøres som deposita og forudbetalt leje.

7) Dagsværdien

Dagsværdien fremkommer således på baggrund af den enkelte ejendoms normaliserede nettoresultat før rente og et til ejendommen individuelt fastsat afkastkrav. Nettoresultatet kapitaliseres med det til ejendommen fastsatte afkastkrav, hvorefter refusionssaldi m.m. tillægges.

Herved fremkommer ejendommens dagsværdi.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdiregulering af investeringsejendomme".

Der foretages ikke afskrivninger på investeringsejendomme og grunde, idet den løbende værdiforringelse af ejendommene afspejles i den opgjorte dagsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Skyldig skat 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 acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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 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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22 %.

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, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

Resultatopgørelse for året 2015

Note	Kr.	Sidste år
Bruttofortjeneste	<u>-27.949</u>	<u>-19.023</u>
Resultat før finansielle poster	-27.949	-19.023
Andre finansielle indtægter	0	11.932
1. Øvrige finansielle omkostninger	<u>-46.967</u>	<u>-14.175</u>
Ordinært resultat før skat	-74.916	-21.266
2. Skat af årets resultat	<u>17.605</u>	<u>5.210</u>
Årets resultat	<u><u>-57.311</u></u>	<u><u>-16.056</u></u>
 Forslag til resultatdisponering		
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	0	0
Overført resultat	<u>-57.311</u>	<u>-16.056</u>
Disponeret i alt	<u><u>-57.311</u></u>	<u><u>-16.056</u></u>

Bruttofortjeneste

Resultatopgørelsen er udarbejdet i sammendraget form (benævnt bruttofortjeneste/ bruttotab) i overensstemmelse med Årsregnskabslovens § 32.

Balance pr. 31. december 2015

Note	Kr.	%	Sidste år	%
AKTIVER				
<u>Anlægsaktiver</u>				
3. Grunde og bygninger	<u>3.389.062</u>	<u>97,2</u>	<u>1.087.632</u>	<u>98,8</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>3.389.062</u>	<u>97,2</u>	<u>1.087.632</u>	<u>98,8</u>
Anlægsaktiver i alt	<u><u>3.389.062</u></u>	<u><u>97,2</u></u>	<u><u>1.087.632</u></u>	<u><u>98,8</u></u>
<u>Omsætningsaktiver</u>				
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	0,0	0	0,0
Andre tilgodehavender	<u>11.904</u>	<u>0,3</u>	<u>0</u>	<u>0,0</u>
Tilgodehavender i alt	<u>11.904</u>	<u>0,3</u>	<u>0</u>	<u>0,0</u>
Likvide beholdninger i alt	<u>86.227</u>	<u>2,5</u>	<u>13.664</u>	<u>1,2</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u><u>98.131</u></u>	<u><u>2,8</u></u>	<u><u>13.664</u></u>	<u><u>1,2</u></u>
Aktiver i alt	<u><u>3.487.193</u></u>	<u><u>100,0</u></u>	<u><u>1.101.296</u></u>	<u><u>100,0</u></u>

Balance pr. 31. december 2015

Note	Kr.	%	Sidste år	%
PASSIVER				
<u>Egenkapital</u>				
Virksomhedskapital	125.000	3,6	125.000	11,4
Overført resultat	-48.367	-1,4	8.944	0,8
4. Egenkapital i alt	<u>76.633</u>	<u>2,2</u>	<u>133.944</u>	<u>12,2</u>
<u>Gældsforpligtelser (lang- og kortfristet)</u>				
5. Gæld til realkreditinstitutter	500.000	14,3	500.309	45,4
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>500.000</u>	<u>14,3</u>	<u>500.309</u>	<u>45,4</u>
Modtagne forudbetalinger fra kunder	2.875	0,1	4.545	0,0
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.848.885	81,7	440.498	40,0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	21.000	0,6	10.000	0,9
Anden gæld	37.800	1,1	12.000	1,1
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.910.560</u>	<u>83,5</u>	<u>467.043</u>	<u>42,4</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>3.410.560</u>	<u>97,8</u>	<u>967.352</u>	<u>87,8</u>
Passiver i alt	<u>3.487.193</u>	<u>100,0</u>	<u>1.101.296</u>	<u>100,0</u>
6. Eventualposter, pantsætninger og sikkerhedsstillelser				

Noter til årsrapporten

Kr. Sidste år

Note 1. Øvrige finansielle omkostninger

Rente koncernforbundne selskaber	41.790	5.708
Andre finansielle omkostninger	5.177	8.467
	<u>46.967</u>	<u>14.175</u>

Note 2. Skat af årets resultat

Skat afregnet med moderselskabet (sambeskatning)	-17.605	-5.210
Skat af årets resultat	<u>-17.605</u>	<u>-5.210</u>

Note 3. Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger

Kostpris primo	1.087.632	0
Tilgang i året	2.301.430	1.087.632
Samlet kostpris ultimo	<u>3.389.062</u>	<u>1.087.632</u>
Værdiregulering primo	0	0
Regnskabsårets værdiregulering	0	0
Værdiregulering ultimo	<u>0</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>3.389.062</u>	<u>1.087.632</u>

Note 4. Egenkapital

	<u>Egenkapital primo året</u>	<u>Tilskud fra moderselskab</u>	<u>Forslag til resultat- fordeling</u>	<u>Egenkapital ultimo året</u>
Virksomhedskapital	125.000			125.000
Overført resultat	8.944	0	-57.311	-48.367
	<u>133.944</u>	<u>0</u>	<u>-57.311</u>	<u>76.633</u>

Virksomhedskapitalen er fordelt i anparter à kr. 1.000 eller multipla heraf.

Note 5. Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld primo år	Gæld ultimo år	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter (nom.)	500.309	500.000	0	500.000
	<u>500.309</u>	<u>500.000</u>	<u>0</u>	<u>500.000</u>

Note 6. Eventualposter, pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber kontrolleret af administrationselskabet Horup Boligcentrum A/S. Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller af de tilbageholdte kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Pant i aktiver

Følgende pantebreve og ejerpantebreve er tinglyst på de af Horup Erhverv 1 ApS ejede ejendomme:

	Kr.
1. Hæftelse overfor Ejerforeningen Elisabethsminde	17.000
2. Realkredit Danmark A/S	<u>500.000</u>
	<u>517.000</u>
Grunde og bygninger er i balancen opført til kr.	<u>1.087.632</u>