



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 Bolig Rødekro A/S
Styrtom Skovvej 12
6200 Aabenraa

CVR nr. 29 63 74 58

Årsrapport for 1. januar - 31. december 2017
(11. regnskabsår)

Godkendt på den ordinære generalforsamling

den 26 / 4 2018

Søren Ravn

Aabenraa
Haderslev
Padborg
Ribe
Tinglev
Tønder

Tal tal med os

Indholdsfortegnelse

	Side
Ledespåtegning	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 2017 for Horup Bolig Rødekre A/S, 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. 31. december 2017 samt af resultatet
af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aabenraa, den 5. februar 2018

Direktionen

Per Horup

Bestyrelse

Lars Lyngsdal Sørensen

Søren Fallesen Ravn

Per Horup

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Horup Bolig Rødekro A/S

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Horup Bolig Rødekro A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017. 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 revisorers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisorers 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. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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.

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.

Aabenraa, den 5. februar 2018

Revisionscentret Aabenraa

Godkendt revisionsaktieselskab

CVR nr. 29 69 56 36



Olaf Krag

Registreret revisor

MNE-nr. mne689



Henrik Møller Thorsen

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne41305

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at drive virksomhed med opførelse og udlejning af fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Ejendommen i Røde Kro er fuldt udlejet og ligger konstant med en lejeledighed under 2 pct.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Værdiansættelse af investeringsejendomme

Investeringsejendommene er værdireguleret fra kostpriser, til anslået dagsværdi, kr. 26.000.000, pr. 31. december 2017. Værdireguleringen er foretaget i tidligere år.

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 6,45% p.a.

Dette med udgangspunkt i at bygningerne er opført i 2009/10 og opført i gode og vedligeholdelsesfrie materialer.

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 ejendommenes 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.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Resultatopgørelsen er udarbejdet efter princippet; artsopdeling i beretningsform og balancen efter princippet; kontoform.

Selskabet gør brug af årsregnskabslovens regler om opførsel af investeringsejendomme til dagsværdi.

Årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter

Lejeindtægter, der omfatter lejeindtægter fra boligudlejning, indregnes løbende i resultatopgørelsen og periodeafgrænses 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 lejer.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, revision og juridisk assistance.

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 markedisleje
- 3) -driftsomkostninger (skatter, afgifter, forsikring, ind- og udvendige vedligeholdelse etc.)
- 4) -administration
= nettoresultat (sum af 1 til 4)
- 5) / afkastprocent
= kapitaliseret nettoresultat (nettoresultat /afkastprocent(5)/100)
- 6) + refusionssaldi
- 7) - korrektioner til dagsværdi
- 8) = Dagsværdi = (nettoresultat / (afkastkrav (5)/100)) + refusionssaldi (6) - korrektioner (7).

1) Årlige lejeindtægter

Der medtages budgetterede lejeindtægter for 2018. For ledige arealer er anslået en forsigtig markedsleje. Udlejningsprocenten forventes at være på 98-99 %.

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, 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) Korrektioner til dagsværdi

Der kan ske korrektion af den beregnede dagsværdi i form af reservationer (fradrag) til forestående væsentlige reoverings- og ombygningsopgaver samt leje for uudlejede arealer, der indgår i lejeindtægten efter pkt. 1, frem til det tidspunkt, hvor arealerne forventes udlejet.

8) 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 investerings-ejendomme".

Der foretages ikke afskrivninger på investeringsejendomme, 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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver henholdsvis passiver og omfatter afholdte omkostninger, eller modtagne indtægter, vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Skyldig skat og udskudt skat

Selskabet hæfter for sambeskattede virksomheders selskabsskatter over for skattemyndighederne.

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 acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet med overvejende sandsynlighed forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiskeskatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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.

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 nominel værdi.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen henholdsvis balancedagens kurs, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Gæld i fremmed valuta, som ikke afregnes på balancedagen måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Resultatopgørelse for året 2017

Note	Kr.	Sidste år
Bruttofortjeneste	<u>1.678.725</u>	<u>1.655.451</u>
Resultat før finansielle poster	1.678.725	1.655.451
1. Andre finansielle indtægter	33.938	101.532
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-223.604</u>	<u>-182.861</u>
Resultat før værdiregulering	1.489.059	1.574.122
3. Værdiregulering af investeringsejendomme	<u>0</u>	<u>0</u>
Ordinært resultat før skat	1.489.059	1.574.122
2. Skat af årets resultat	<u>-327.594</u>	<u>-346.306</u>
Årets resultat	<u><u>1.161.465</u></u>	<u><u>1.227.816</u></u>
Forslag til resultatdisponering		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført resultat	<u>1.161.465</u>	<u>1.227.816</u>
Disponeret i alt	<u><u>1.161.465</u></u>	<u><u>1.227.816</u></u>

Bruttofortjeneste

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

Balance pr. 31. december 2017

Note	Kr.	%	Sidste år	%
<u>AKTIVER</u>				
<u>Anlægsaktiver</u>				
3. Grunde og bygninger	<u>26.000.000</u>	<u>90,4</u>	<u>26.000.000</u>	<u>96,5</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>26.000.000</u>	<u>90,4</u>	<u>26.000.000</u>	<u>96,5</u>
Anlægsaktiver i alt	<u><u>26.000.000</u></u>	<u><u>90,4</u></u>	<u><u>26.000.000</u></u>	<u><u>96,5</u></u>
<u>Omsætningsaktiver</u>				
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	2.755.746	9,6	869.523	3,2
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	611	0,0	795	0,0
Udskudt skatteaktiv	8.128	0,0	79.600	0,3
Periodeafgrænsningsposter	<u>8.750</u>	<u>0,0</u>	<u>7.000</u>	<u>0,0</u>
Tilgodehavender i alt	<u>2.773.235</u>	<u>9,6</u>	<u>956.918</u>	<u>3,5</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u><u>2.773.235</u></u>	<u><u>9,6</u></u>	<u><u>956.918</u></u>	<u><u>3,5</u></u>
Aktiver i alt	<u><u>28.773.235</u></u>	<u><u>100,0</u></u>	<u><u>26.956.918</u></u>	<u><u>100,0</u></u>

Balance pr. 31. december 2017

Note	Kr.	%	Sidste år	%
<u>PASSIVER</u>				
<u>Egenkapital</u>				
Virksomhedskapital	500.000	1,7	500.000	1,9
Overført resultat	<u>6.112.703</u>	<u>21,2</u>	<u>4.951.238</u>	<u>18,4</u>
Egenkapital i alt	<u>6.612.703</u>	<u>23,0</u>	<u>5.451.238</u>	<u>20,2</u>
 <u>Hensatte forpligtelser</u>				
2. Hensættelser til udskudt skat	<u>0</u>	<u>0,0</u>	<u>0</u>	<u>0,0</u>
 <u>Gældsforpligtelser (lang- og kortfristet)</u>				
4. Gæld til realkreditinstitutter	<u>20.609.526</u>	<u>71,6</u>	<u>20.579.906</u>	<u>76,3</u>
Langfristet gældsforpligtelser i alt	<u>20.609.526</u>	<u>71,6</u>	<u>20.579.906</u>	<u>76,3</u>
Kreditinstitutter	862.038	3,0	228.534	0,8
Forudbetalinger fra kunder	138	0,0	7.364	0,0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	58.282	0,2	57.500	0,2
Anden gæld	590.077	2,1	616.392	2,3
Gæld til tilknyttede virksomheder	<u>40.471</u>	<u>0,1</u>	<u>15.984</u>	<u>0,1</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.551.006</u>	<u>5,4</u>	<u>925.774</u>	<u>3,4</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>22.160.532</u>	<u>77,0</u>	<u>21.505.680</u>	<u>79,8</u>
Passiver i alt	<u>28.773.235</u>	<u>100,0</u>	<u>26.956.918</u>	<u>100,0</u>

5. Eventualposter, pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter til årsrapporten

	Kr.	Sidste år
Note 1. Andre finansielle indtægter		
Øvrige finansielle indtægter	0	77.786
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	33.938	23.746
	<u>33.938</u>	<u>101.532</u>
Note 2. Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets resultat	<u>256.122</u>	<u>324.257</u>
Udskudte skatteforpligtelser ultimo	<u>-8.128</u>	<u>-79.600</u>
Udskudt skat i alt	<u>-8.128</u>	<u>-79.600</u>
Udskudte skatteforpligtelser primo	<u>79.600</u>	<u>101.649</u>
Ændring af udskudte skatteforpligtelser	<u>71.472</u>	<u>22.049</u>
Skat af årets resultat	<u>327.594</u>	<u>346.306</u>

Note 3. Værdiansættelse af investeringsejendomme

1. Opgørelse af ejendommens driftsafkast

Som beskrevet under anvendt regnskabspraksis opgøres værdien af investeringsejendomme ud fra den afkastbaserede metode med udgangspunkt i Finanstilsynets bekendtgørelse nr. 937, bilag 7 af 27. juli 2015.

En ejendoms dagsværdi fremkommer på baggrund af ejendommens driftsafkast og et til ejendommen knyttet forrentningskrav (afkastprocent).

Dagsværdien er lig driftsafkastet ganget med 100 og divideret med afkastprocenten svarende til nutidsværdien af en uendelig annuitet.

Der henvises til beregnings- og opgørelsesmetoden under anvendt regnskabspraksis.

2. Fastsættelse af ejendommens afkastkrav

Afkastkravet fastsættes årligt af ledelsen dels på grundlag af udvikling i markedsforhold og dels på grundlag af ændringer i den enkelte ejendoms forhold. Afkastkravet er fastlagt på baggrund af de faktiske forhold på balancedagen og kan primært henføres til beliggenhed, samt at bygningerne er opført i 2009-10 i gode og vedligeholdelsesfrie materialer.

Den anvendte afkastsats for ejendommen er fastsat til 6,45 % p.a.

Note 4. Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld primo året</u>	<u>Gæld ultimo året</u>	<u>Afdrag næste år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	<u>20.657.692</u>	<u>20.609.526</u>	<u>0</u>	<u>18.394.000</u>
	<u>20.657.692</u>	<u>20.609.526</u>	<u>0</u>	<u>18.394.000</u>

Note 5. 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

På selskabets bygninger og grund beliggende Granhaven 2, Rødekro, matr. nr. 1310, Brunde ejerlav, er tinglyst følgende hæftelser: Kr.

Realkredit Danmark A/S (EU 2.768.200)	<u>20.609.526</u>
Bygninger og grund er i balancen opført til kr.	<u>26.000.000</u>