

Horup Ejendomsinvest ApS

Birkevej 24, 8240 Risskov

Årsrapport for

2016

CVR-nr. 29 80 10 02

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 13. juni 2017..

Lone Damgaard Horup
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet

Ledelsesberetning

- 4 Selskabsoplysninger
- 5 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016

- 6 Anvendt regnskabspraksis
- 10 Resultatopgørelse
- 11 Balance
- 13 Noter

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2016 for Horup Ejendomsinvest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2016 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Risskov, den 31. maj 2017

Direktion

Lone Damgaard Horup

Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet

Til kapitalejerne i Horup Ejendomsinvest ApS

Vi har udført review af årsregnskabet for Horup Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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 review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Fremhævelser af forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion, henviser vi til omtale i anvendt regnskabspraksis samt note 1 omkring værdiansættelse af investeringsejendomme.

Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet

Risskov, den 31. maj 2017

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Søren Anthon Pedersen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Horup Ejendomsinvest ApS

Birkevej 24

8240 Risskov

Telefon: 86 17 54 99

CVR-nr.: 29 80 10 02

Stiftet: 17. november 2006

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 1. januar 2016 - 31. december 2016

Direktion

Lone Damgaard Horup

Revisor

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Voldbjergvej 16, 2. sal

8240 Risskov

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 13. juni 2017, på selskabets adresse.

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er udlejning af investeringsejendomme, som omfatter beboelsesejendomme og ejerlejligheder.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi, og værdireguleringerne indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabets ledelse foretager årligt en måling af investeringsejendomme, ud fra henholdsvis en afkastbaseret model samt ud fra anskaffelsessum med tillæg af købsomkostninger.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 958.136 kr. mod 1.190.649 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 282.901 kr. mod 1.999.586 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Horup Ejendomsinvest ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Ændring i anvendt regnskabspraksis som følge af ændret årsregnskabslov

Virksomheden har med virkning fra 1. januar 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015. Dette medfører følgende ændringer til indregning og måling for:

Finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris. Tidligere blev disse finansielle forpligtelser målt til dagsværdi.

Den akkumulerede virkning af ovenstående ændringer udgør en forøgelse af sidste års resultat før skat med 2 t.kr. Sidste års udskudt skat af praksisændringen udgør 0 t.kr., hvorefter sidste års resultat efter skat forøges med 2 t.kr. Sidste års balancesum er uændret, mens egenkapitalen ultimo sidste års balancedag forøges med 24 t.kr. Der er foretaget tilpasning af sammenligningstal.

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Anvendt regnskabspraksis

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme med fradrag af omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg og administration.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indeholder renter og gebyrer samt tab ved indfrielse af realkreditlån. Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster direkte i egenkapitalen.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes henholdsvis ud fra en afkastbaseret model, samt ud fra anskaffelsessum med tillæg af købsomkostninger. Opgørelsen af dagsværdien er beskrevet i noten om investeringsejendomme. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsjendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle 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.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Bruttofortjeneste	958.136	1.190.649
2 Værdiregulering af investeringsejendomme	206.650	2.450.000
Driftsresultat	1.164.786	3.640.649
3 Øvrige finansielle omkostninger	-942.860	-1.076.688
Resultat før skat	221.926	2.563.961
4 Skat af årets resultat	60.975	-564.375
Årets resultat	282.901	1.999.586
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	282.901	1.999.586
Disponeret i alt	282.901	1.999.586

Balance 31. december

Aktiver	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Note</u>		
Anlægsaktiver		
5 Investeringsejendomme	19.371.500	42.521.500
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>19.371.500</u>	<u>42.521.500</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>19.371.500</u>	<u>42.521.500</u>
Omsætningsaktiver		
Andre tilgodehavender	15.394.000	112.000
Periodeafgrænsningsposter	<u>11.492</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender i alt	<u>15.405.492</u>	<u>112.000</u>
Likvide beholdninger	<u>854.408</u>	<u>422</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>16.259.900</u>	<u>112.422</u>
Aktiver i alt	<u>35.631.400</u>	<u>42.633.922</u>

Balance 31. december

Passiver			
<u>Note</u>		<u>2016</u>	<u>2015</u>
Egenkapital			
6	Virksomhedskapital	125.000	125.000
7	Overført resultat	2.542.715	2.259.814
	Egenkapital i alt	<u>2.667.715</u>	<u>2.384.814</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	344.926	750.377
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>344.926</u>	<u>750.377</u>
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	12.951.376	28.072.732
	Gæld til pengeinstitutter	2.925.788	5.501.098
	Deposita og forudbetalt leje	703.300	784.600
	Anden langfristet gæld	619.780	595.943
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>17.200.244</u>	<u>34.954.373</u>
8	Gældsforpligtelser	12.698.639	570.810
	Gæld til pengeinstitutter	12.784	1.925.855
	Selskabsskat	344.476	0
	Anden gæld	2.362.616	2.047.693
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>15.418.515</u>	<u>4.544.358</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>32.618.759</u>	<u>39.498.731</u>
	Passiver i alt	<u>35.631.400</u>	<u>42.633.922</u>

1 Usikkerhed ved indregning eller måling**9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****10 Eventualposter**

Noter

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
1. Usikkerhed ved indregning eller måling		
Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi, og værdireguleringerne indregnes i resultatopgørelsen.		
Selskabets ledelse foretager årligt en måling af investeringsejendomme, ud fra henholdsvis en afkastbaseret model samt ud fra anskaffelsessum med tillæg af købsomkostninger.		
2. Værdiregulering af investeringsejendomme		
Gevinst ved salg af investeringsejendomme	3.211.822	0
Værdiregulering af investeringsejendomme	<u>-3.005.172</u>	<u>2.450.000</u>
	<u>206.650</u>	<u>2.450.000</u>
3. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>942.860</u>	<u>1.076.688</u>
	<u>942.860</u>	<u>1.076.688</u>
4. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	344.476	0
Årets regulering af udskudt skat	<u>-405.451</u>	<u>564.375</u>
	<u>-60.975</u>	<u>564.375</u>

Noter

	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
5. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	38.501.587	38.501.587
Tilgang i årets løb	18.055	0
Afgang i årets løb	<u>-20.162.883</u>	<u>0</u>
Kostpris ultimo	<u>18.356.759</u>	<u>38.501.587</u>
Regulering til dagsværdi primo	4.019.913	1.569.913
Årets regulering til dagsværdi	<u>-3.005.172</u>	<u>2.450.000</u>
Regulering til dagsværdi ultimo	<u>1.014.741</u>	<u>4.019.913</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>19.371.500</u>	<u>42.521.500</u>

Ved opgørelse af afkastet for ejendommen Falstersgade 12, Aarhus tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommen. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

Ved opgørelse af værdiansættelse for ejerlejligheden Peder Skrams Gade 27, 3.tv., Kbh tages udgangspunkt i købspris med tillæg af købsomkostninger.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Anvendt afkastprocent	4,14
Højeste afkastprocent	4,75
Laveste afkastprocent	4,00

6. Virksomhedskapital

Virksomhedskapital primo	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>

Noter

	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
7. Overført resultat		
Overført resultat primo	2.259.814	260.228
Årets overførte overskud eller underskud	<u>282.901</u>	<u>1.999.586</u>
	<u>2.542.715</u>	<u>2.259.814</u>

8. Gældsforpligtelser

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2016</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2015</u>
Gæld til realkreditinstitutter	12.210.639	10.655.510	25.162.015	28.090.541
Gæld til pengeinstitutter	488.000	880.000	3.413.788	6.054.099
Deposita og forudbetalt leje	0	703.000	703.300	784.600
Anden gæld	<u>0</u>	<u>619.780</u>	<u>619.780</u>	<u>595.943</u>
	<u>12.698.639</u>	<u>12.858.290</u>	<u>29.898.883</u>	<u>35.525.183</u>

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 25.225 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 19.372 t.kr.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 4.900 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående investeringsejendomme.

**10. Eventualposter
Eventualforpligtelser**

Selskabet har ingen eventualforpligtelser m.v.