

**Horup Ejendomsinvest ApS**

**Birkevej 24, 8240 Risskov**

---

**Årsrapport for**

**2017**

---

**CVR-nr. 29 80 10 02**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. maj 2018.

---

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 2017**

- 6 Anvendt regnskabspraksis
- 9 Resultatopgørelse
- 10 Balance
- 12 Noter

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2017 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Risskov, den 25. april 2018

### **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 2017, 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 25. april 2018

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Søren Anthon Pedersen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 10154

## 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 2017 - 31. december 2017

### Direktion

Lone Damgaard Horup

### Revisor

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Voldbjergvej 16, 2. sal

8240 Risskov

### Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 30. maj 2018 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 407.889 kr. mod 958.136 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 261.118 kr. mod 282.901 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.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### 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.

### 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.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Overskud af investeringsejendomme omfatter årets lejeindtægter med fradrag af driftsudgifter på investeringsejendomme.

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, tab ved indfrielse af realkreditlån samt valutakursregulering 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 posteringer direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme 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".

## Anvendt regnskabspraksis

---

Investerings ejendomme 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 nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### 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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. 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.

### 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>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>407.889</b>	<b>958.136</b>
2 Værdiregulering af investeringsejendomme	451.020	206.650
<b>Driftsresultat</b>	<b>858.909</b>	<b>1.164.786</b>
3 Øvrige finansielle omkostninger	-553.314	-942.860
<b>Resultat før skat</b>	<b>305.595</b>	<b>221.926</b>
4 Skat af årets resultat	-44.477	60.975
<b>Årets resultat</b>	<b>261.118</b>	<b>282.901</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	261.118	282.901
<b>Disponeret i alt</b>	<b>261.118</b>	<b>282.901</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Note			
<b>Anlægsaktiver</b>			
5	Investeringsejendomme	19.871.500	19.371.500
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>19.871.500</u>	<u>19.371.500</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>19.871.500</u></b>	<b><u>19.371.500</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Andre tilgodehavender	177.740	15.394.000
	Periodeafgrænsningsposter	<u>0</u>	<u>11.492</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>177.740</u>	<u>15.405.492</u>
	Likvide beholdninger	<u>10.272</u>	<u>854.408</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>188.012</u></b>	<b><u>16.259.900</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>20.059.512</u></b>	<b><u>35.631.400</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		2017	2016
Note		<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Egenkapital</b>			
6	Virksomhedskapital	125.000	125.000
7	Overført resultat	<u>2.803.833</u>	<u>2.542.715</u>
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>2.928.833</u></b>	<b><u>2.667.715</u></b>
 <b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	<u>389.403</u>	<u>344.926</u>
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>389.403</u></b>	<b><u>344.926</u></b>
 <b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til realkreditinstitutter	12.291.852	12.951.376
	Gæld til pengeinstitutter	0	2.925.788
	Deposita og forudbetalt leje	365.760	703.300
	Anden langfristet gæld	<u>644.571</u>	<u>619.780</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>13.302.183</u>	<u>17.200.244</u>
8	Gældsforpligtelser	582.463	12.698.639
	Gæld til pengeinstitutter	446.762	12.784
	Selskabsskat	356.188	344.476
	Anden gæld	<u>2.053.680</u>	<u>2.362.616</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.439.093</u>	<u>15.418.515</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>16.741.276</u></b>	<b><u>32.618.759</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>20.059.512</u></b>	<b><u>35.631.400</u></b>

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

**Noter**

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>1. Usikkerhed ved indregning eller måling</b>		
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.		
<b>2. Værdiregulering af investeringsejendomme</b>		
Gevinst og tab ved salg af investeringsejendomme	-48.980	3.211.822
Værdiregulering af investeringsejendomme	<u>500.000</u>	<u>-3.005.172</u>
	<b><u>451.020</u></b>	<b><u>206.650</u></b>
<b>3. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	<u>553.314</u>	<u>942.860</u>
	<b><u>553.314</u></b>	<b><u>942.860</u></b>
<b>4. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	0	344.476
Årets regulering af udskudt skat	<u>44.477</u>	<u>-405.451</u>
	<b><u>44.477</u></b>	<b><u>-60.975</u></b>

## Noter

	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
<b>5. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	18.356.759	38.501.587
Tilgang i årets løb	0	18.055
Afgang i årets løb	<u>0</u>	<u>-20.162.883</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>18.356.759</u></b>	<b><u>18.356.759</u></b>
Regulering til dagsværdi primo	1.014.741	4.019.913
Årets regulering til dagsværdi	<u>500.000</u>	<u>-3.005.172</u>
<b>Regulering til dagsværdi ultimo</b>	<b><u>1.514.741</u></b>	<b><u>1.014.741</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>19.871.500</u></b>	<b><u>19.371.500</u></b>

Ved opgørelse af afkastet for ejendommen Falstersgade 12, Aarhus C 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 procent	3,66%
Højeste afkastprocent	4,50%
Laveste afkastprocent	3,50%

## 6. Virksomhedskapital

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

## Noter

	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
<b>7. Overført resultat</b>		
Overført resultat primo	2.542.715	2.259.814
Årets overførte overskud eller underskud	<u>261.118</u>	<u>282.901</u>
	<b><u>2.803.833</u></b>	<b><u>2.542.715</u></b>

## 8. Gældsforpligtelser

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2017</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2016</u>
Gæld til realkreditinstitutter	582.463	10.048.588	12.874.315	25.162.015
Gæld til pengeinstitutter	0	0	0	3.413.788
Deposita og forudbetalt leje	0	365.760	365.760	703.300
Anden gæld	<u>0</u>	<u>644.571</u>	<u>644.571</u>	<u>619.780</u>
	<b><u>582.463</u></b>	<b><u>11.058.919</u></b>	<b><u>13.884.646</u></b>	<b><u>29.898.883</u></b>

## 9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 12.874 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 19.872 t.kr.

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

## 10. Eventualposter

### Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser m.v.