

Horup Ejendomsinvest ApS

Birkevej 24, 8240 Risskov

Årsrapport for

2015

CVR-nr. 29 80 10 02

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. maj 2016.

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 2015

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

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2015 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Risskov, den 26. maj 2016

Direktion

Lone Damgaard Horup

Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet

Til ledelsen i Horup Ejendomsinvest ApS

Vi har udført review af årsregnskabet for Horup Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forståelsen af regnskabet

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

Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet

Risskov, den 26. maj 2016

Martinsen Aarhus

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 16 17 04 45

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 2015 - 31. december 2015

Direktion

Lone Damgaard Horup

Revisor

Martinsen Aarhus

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Voldbjergvej 16, 2. sal

8240 Risskov

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 31. maj 2016 på selskabets adresse.

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er udlejning af investeringsejendomme, som omfatter to beboelsesejendomme samt to ejerlejligheder.

Usikkerhed ved indregning eller måling

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

Selskabets ledelse har vurderet at forventet salgspris på investeringsejendomme er bedste udtryk for markedsværdien.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

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, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

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

Overskud af investeringsejendomme

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 varme-regnskabet 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 og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og 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 på 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. Der henvises til særskilte beskrivelse i ledelsesberetningen.

Anvendt regnskabspraksis

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".

Investeringsejendomme 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 nominal værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 24,5 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitutter indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes gæld til realkreditinstitutter til dagsværdi, svarende til skattemæssig kursværdi. Låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden i forhold til årets afdrag på gæld til realkreditinstitutter.

Anvendt regnskabspraksis

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Bruttofortjeneste	1.190.649	1.178.120
Værdiregulering af investeringsejendomme	2.450.000	0
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	-2.094	543
Driftsresultat	3.638.555	1.178.663
Andre finansielle indtægter	0	36.580
2 Øvrige finansielle omkostninger	-1.076.688	-1.053.123
Resultat før skat	2.561.867	162.120
3 Skat af årets resultat	-563.914	-28.842
Ekstraordinære omkostninger	0	-41.642
Årets resultat	1.997.953	91.636
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	1.997.953	91.636
Disponeret i alt	1.997.953	91.636

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2015</u>	<u>2014</u>
Anlægsaktiver			
4	Investeringsejendomme	42.521.500	40.071.500
	Materielle anlægsaktiver i alt	42.521.500	40.071.500
	Anlægsaktiver i alt	42.521.500	40.071.500
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	112.000	56.000
	Tilgodehavender i alt	112.000	56.000
	Likvide beholdninger	422	0
	Omsætningsaktiver i alt	112.422	56.000
	Aktiver i alt	42.633.922	40.127.500

Balance 31. december

Passiver		<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Note</u>			
Egenkapital			
5	Virksomhedskapital	125.000	125.000
6	Overført resultat	2.236.033	238.080
	Egenkapital i alt	<u>2.361.033</u>	<u>363.080</u>
 Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	743.669	179.755
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>743.669</u>	<u>179.755</u>
 Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	28.103.220	28.077.538
	Gæld til pengeinstitutter	5.501.098	6.071.728
	Deposita og forudbetalt leje	784.600	773.420
	Anden gæld	595.943	573.118
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>34.984.861</u>	<u>35.495.804</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	570.810	528.000
	Gæld til pengeinstitutter	1.925.855	2.160.009
	Gæld til associerede virksomheder	292.599	379.272
	Anden gæld	1.755.095	1.021.580
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>4.544.359</u>	<u>4.088.861</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>39.529.220</u>	<u>39.584.665</u>
	Passiver i alt	<u>42.633.922</u>	<u>40.127.500</u>

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**9 Eventualposter**

Noter

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
1. Usikkerhed ved indregning eller måling		
Selskabets investeringsejendomme måles til markedsværdi, og værdireguleringerne indregnes i resultatopgørelsen.		
Selskabets ledelse har vurderet at forventet salgspris på investeringsejendomme er bedste udtryk for markedsværdien.		
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>1.076.688</u>	<u>1.053.123</u>
	<u>1.076.688</u>	<u>1.053.123</u>
3. Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	<u>563.914</u>	<u>28.842</u>
	<u>563.914</u>	<u>28.842</u>
4. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	<u>38.501.587</u>	<u>38.501.587</u>
Kostpris ultimo	<u>38.501.587</u>	<u>38.501.587</u>
Regulering til dagsværdi primo	2.019.913	2.019.913
Årets regulering til dagsværdi	2.450.000	0
Af- og nedskrivninger, primo	<u>-450.000</u>	<u>-450.000</u>
Regulering til dagsværdi ultimo	<u>4.019.913</u>	<u>1.569.913</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>42.521.500</u>	<u>40.071.500</u>
5. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital primo	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>

Noter

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
6. Overført resultat		
Overført resultat primo	238.080	146.444
Årets overførte overskud eller underskud	<u>1.997.953</u>	<u>91.636</u>
	<u>2.236.033</u>	<u>238.080</u>

7. Gældsforpligtelser

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2015</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2014</u>
Gæld til realkreditinstitutter	17.810	24.029.121	28.121.031	28.077.538
Gæld til pengeinstitutter	553.000	3.426.000	6.054.099	6.599.729
Deposita og forudbetalt leje	0	812.840	784.600	773.420
Anden langfristet gæld	<u>0</u>	<u>595.943</u>	<u>595.943</u>	<u>573.118</u>
	<u>570.810</u>	<u>28.863.904</u>	<u>35.555.673</u>	<u>36.023.805</u>

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 28.121 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 42.521 t.kr.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 4.700 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående investeringsejendomme.

9. Eventualposter**Eventualforpligtelser**

Selskabet har ingen eventualforpligtelser m.v.