

Horup Ejendomsinvest ApS

Birkevej 24, 8240 Risskov

Årsrapport for

2021/22

CVR-nr. 29 80 10 02

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20. december 2022.

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. juli 2021 - 30. juni 2022

- 6 Resultatopgørelse
- 7 Balance
- 9 Egenkapitalopgørelse
- 10 Noter
- 13 Anvendt regnskabspraksis

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2021/22 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. 30. juni 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2021/22 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Risskov, den 20. december 2022

Direktion

Lone Damgaard Horup

Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet

Til kapitalejeren i Horup Ejendomsinvest ApS

Vi har udført review af årsregnskabet for Horup Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

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 relevante 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. 30. juni 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 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 investeringsejendom.

Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet

Risskov, den 20. december 2022

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Torben Holm Laursen
statsautoriseret revisor
mne30193

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. juli 2021 - 30. juni 2022 |
| Direktion | Lone Damgaard Horup |
| Revisor | Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Voldbjergvej 16, 2. sal 8240 Risskov |
| Modervirksomhed | Lone Horup Holding ApS |
| Generalforsamling | Ordinær generalforsamling afholdes 20. december 2022 på selskabets adresse. |

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er udlejning af investeringsejendom, som omfatter en ejerlejlighed.

Usikkerhed ved indregning eller måling

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

Selskabets ledelse foretager årligt en måling af investeringsejendommen, ud fra en forventet handelsværdi.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttotab udgør -24.797 kr. mod 55.452 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -38.871 kr. mod -14.927 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

| <u>Note</u> | <u>2021/22</u> | <u>2020/21</u> |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Bruttotab | -24.797 | 55.452 |
| Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder | 8.952 | 2.350 |
| 2 Øvrige finansielle omkostninger | <u>-33.990</u> | <u>-59.078</u> |
| Resultat før skat | -49.835 | -1.276 |
| 3 Skat af årets resultat | <u>10.964</u> | <u>-13.651</u> |
| Årets resultat | <u>-38.871</u> | <u>-14.927</u> |
| Forslag til resultatdisponering: | | |
| Disponeret fra overført resultat | <u>-38.871</u> | <u>-14.927</u> |
| Disponeret i alt | <u>-38.871</u> | <u>-14.927</u> |

Balance 30. juni

| Aktiver | | |
|--|-------------------------|-------------------------|
| <u>Note</u> | <u>2022</u> | <u>2021</u> |
| Anlægsaktiver | | |
| 4 Investeringsejendom | 5.580.000 | 5.300.000 |
| Materielle anlægsaktiver i alt | <u>5.580.000</u> | <u>5.300.000</u> |
| Anlægsaktiver i alt | <u>5.580.000</u> | <u>5.300.000</u> |
| Omsætningsaktiver | | |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 456.537 | 417.585 |
| Andre tilgodehavender | 0 | 7.720 |
| Periodeafgrænsningsposter | 0 | 3.900 |
| Tilgodehavender i alt | <u>456.537</u> | <u>429.205</u> |
| Likvide beholdninger | <u>6.737</u> | <u>206.771</u> |
| Omsætningsaktiver i alt | <u>463.274</u> | <u>635.976</u> |
| Aktiver i alt | <u>6.043.274</u> | <u>5.935.976</u> |

Balance 30. juni

| Passiver | | <u>2022</u> | <u>2021</u> |
|-------------------------------|---------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| <u>Note</u> | | | |
| Egenkapital | | | |
| | Virksomhedskapital | 125.000 | 125.000 |
| | Overført resultat | <u>3.247.201</u> | <u>3.286.071</u> |
| | Egenkapital i alt | <u>3.372.201</u> | <u>3.411.071</u> |
| Hensatte forpligtelser | | | |
| | Hensættelser til udskudt skat | <u>398.783</u> | <u>409.747</u> |
| | Hensatte forpligtelser i alt | <u>398.783</u> | <u>409.747</u> |
| Gældsforpligtelser | | | |
| | Gæld til realkreditinstitutter | <u>2.074.220</u> | <u>2.074.220</u> |
| 5 | Langfristede gældsforpligtelser i alt | <u>2.074.220</u> | <u>2.074.220</u> |
| 5 | Kortfristet del af langfristet gæld | 0 | 0 |
| | Anden gæld | <u>198.070</u> | <u>40.938</u> |
| | Kortfristede gældsforpligtelser i alt | <u>198.070</u> | <u>40.938</u> |
| | Gældsforpligtelser i alt | <u>2.272.290</u> | <u>2.115.158</u> |
| | Passiver i alt | <u>6.043.274</u> | <u>5.935.976</u> |

- 1 Usikkerhed ved indregning eller måling
- 7 Oplysninger om dagsværdi
- 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 8 Eventualposter

Egenkapitalopgørelse

| | <u>Virksomhedskapital</u> | <u>Overført resultat</u> | <u>I alt</u> |
|--|---------------------------|--------------------------|-------------------------|
| Egenkapital 1. juli 2021 | 125.000 | 3.286.072 | 3.411.072 |
| Årets overførte overskud eller underskud | <u>0</u> | <u>-38.871</u> | <u>-38.871</u> |
| | <u>125.000</u> | <u>3.247.201</u> | <u>3.372.201</u> |

Noter

| | <u>2021/22</u> | <u>2020/21</u> |
|--|------------------|------------------|
| 1. Usikkerhed ved indregning eller måling | | |
| Selskabets investeringsejendom måles til dagsværdi, og værdireguleringerne indregnes i resultatopgørelsen. | | |
| Selskabets ledelse foretager årligt en måling af investeringsejendommen, ud fra en forventet handelsværdi. | | |
| 2. Øvrige finansielle omkostninger | | |
| Andre finansielle omkostninger | 33.990 | 59.078 |
| | <u>33.990</u> | <u>59.078</u> |
| 3. Skat af årets resultat | | |
| Årets regulering af udskudt skat | -10.964 | 13.651 |
| | <u>-10.964</u> | <u>13.651</u> |
| | <u>30/6 2022</u> | <u>30/6 2021</u> |
| 4. Investeringsejendom | | |
| Kostpris primo | 3.371.500 | 3.371.500 |
| Tilgang i årets løb | 280.000 | 0 |
| Kostpris ultimo | <u>3.651.500</u> | <u>3.371.500</u> |
| Regulering til dagsværdi primo | 1.928.500 | 1.928.500 |
| Regulering til dagsværdi ultimo | <u>1.928.500</u> | <u>1.928.500</u> |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | <u>5.580.000</u> | <u>5.300.000</u> |

Ved opgørelse af værdiansættelse af investeringsejendom tages udgangspunkt i forventet handelsværdi.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Noter

4. Investeringsejendom (fortsat)

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

5. Gældsforpligtelser

| | Gæld i alt 30/6 2022 | Kortfristet del af lang- fristet gæld | Langfristet gæld 30/6 2022 | Restgæld efter 5 år |
|----------------------------------|-------------------------|---|----------------------------------|------------------------|
| Gæld til reakreditinstitutter | 2.074.220 | 0 | 2.074.220 | 2.074.220 |
| | 2.074.220 | 0 | 2.074.220 | 2.074.220 |

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.074 t.kr., er der givet pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2022 udgør 5.580 t.kr.

7. Oplysninger om dagsværdi

| | <u>Investerings- ejendomme</u> |
|---|------------------------------------|
| Dagsværdi ultimo | 5.580.000 |
| Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen | 0 |
| Årets ændringer af dagsværdi indregnet på egenkapitalen | 0 |

8. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Lone Horup Holding ApS, CVR-nr. 31 74 51 95, som er administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen udgør 0 t.kr.

Noter

8. Eventualposter (fortsat)

Sambeskatning (fortsat)

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

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 tilbageførslers 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.

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Bruttotab indeholder lejeindtægter vedrørende investeringsejendom med fradrag af drifts- og vedligeholdelsesudgifter på investeringsejendom samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejerlejlighed samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendom indeholder omkostninger vedrørende drift af ejerlejlighed, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger mv.

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.

Moderselskabet og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Investeringsejendom

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

Investeringsejendom måles efterfølgende til en skønnet dagsværdi. Ejendommen værdiansættes ud fra en forventet handelsværdi. Opgørelsen af dagsværdien er beskrevet i noten om investeringsejendom.

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 nominel værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Der nedskrives til nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets og koncernens kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonterings-sats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Selskabsskat 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 og for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende selskabsskat" eller "Skyldig selskabsskat".

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Horup Ejendomsinvest ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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 til nettorealisationseværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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 nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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