

Horup Ejendomsinvest ApS

Birkevej 24, 8240 Risskov

Årsrapport for

2019/20

CVR-nr. 29 80 10 02

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 26. oktober 2020.

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 2019 - 30. juni 2020

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

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2019/20 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 30. juni 2020.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2019/20 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Risskov, den 14. oktober 2020

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 2019 - 30. juni 2020, 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. 30. juni 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 30. juni 2020 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 14. oktober 2020

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Torben 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. januar 2019 - 30. juni 2020
Direktion	Lone Damgaard Horup
Revisor	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Voldbjergvej 16, 2. sal 8240 Risskov
Modervirksomhed	Lone Horup Holding ApS
Generalforsamling	Ordinær generalforsamling afholdes 26. oktober 2020 på selskabets adresse.

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

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

Usædvanlige forhold

Selskabets regnskabsår er omlagt til 01.07. - 30.06, idet selskabet er indtrådt i sambeskatningen med Lone Horup Holding ApS fra 01.10.2019. Selskabets regnskabsår omfatter perioden 01.01.2019 - 30.06.2020.

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 bruttofortjeneste udgør 12.472 kr. mod 367.283 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 573.509 kr. mod 323.657 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. Regnskabsperioden er omlagt i indeværende regnskabsår og omfatter perioden 1. januar 2019 - 30. juni 2020. Sammenligningstallene i resultatopgørelsen omfatter perioden 1. januar 2018 - 31. december 2018.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter vedrørende investeringsejendom med fradrag af driftsudgifter 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.

Anvendt regnskabspraksis

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

Værdiregulering af investeringsejendom

Værdiregulering af investeringsejendom indeholder værdireguleringer af ejendom til dagsværdi.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter og gebyrer samt amortisationsfradrag. 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 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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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

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 nettorealiseringsværdi.

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

<u>Note</u>	1/1 2019 - 30/6 2020	1/1 2018 - 31/12 2018
Bruttofortjeneste	12.472	367.283
Værdiregulering af investeringsejendom	800.000	660.237
Driftsresultat	812.472	1.027.520
Andre finansielle indtægter	48	0
2 Øvrige finansielle omkostninger	-77.254	-576.359
Resultat før skat	735.266	451.161
3 Skat af årets resultat	-161.757	-127.504
Årets resultat	573.509	323.657
Forslag til resultatdisponering:		
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	400.000	0
Overføres til overført resultat	173.509	323.657
Disponeret i alt	573.509	323.657

Balance

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>30/6 2020</u>	<u>31/12 2018</u>
Anlægsaktiver		
4 Investeringsejendom	5.300.000	4.500.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>5.300.000</u>	<u>4.500.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>5.300.000</u>	<u>4.500.000</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavende selskabsskat	0	48.432
Andre tilgodehavender	56.989	213.057
Periodeafgrænsningsposter	6.893	0
Tilgodehavender i alt	<u>63.882</u>	<u>261.489</u>
Likvide beholdninger	<u>8.796</u>	<u>4.192.939</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>72.678</u>	<u>4.454.428</u>
Aktiver i alt	<u>5.372.678</u>	<u>8.954.428</u>

Balance

<u>Note</u>	<u>30/6 2020</u>	<u>31/12 2018</u>
Passiver		
Egenkapital		
5 Virksomhedskapital	125.000	125.000
6 Overført resultat	3.300.998	3.127.489
Egenkapital i alt	3.425.998	3.252.489
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	396.096	234.339
Hensatte forpligtelser i alt	396.096	234.339
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	1.454.416	1.553.781
Gældsbev.	0	683.761
7 Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.454.416	2.237.542
7 Kortfristet del af langfristet gæld	78.668	0
Gæld til pengeinstitutter	0	688.472
Anden gæld	17.500	2.541.586
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	96.168	3.230.058
Gældsforpligtelser i alt	1.550.584	5.467.600
Passiver i alt	5.372.678	8.954.428
1 Usikkerhed ved indregning eller måling		
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
9 Eventualposter		

Noter

	1/1 2019 - 30/6 2020	1/1 2018 - 31/12 2018
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	77.254	576.359
	<u>77.254</u>	<u>576.359</u>
3. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	0	282.568
Årets regulering af udskudt skat	161.757	-155.064
	<u>161.757</u>	<u>127.504</u>
4. Investeringsejendom		
Kostpris primo	3.371.500	18.356.760
Afgang i årets løb	0	-14.985.260
Kostpris ultimo	<u>3.371.500</u>	<u>3.371.500</u>
Regulering til dagsværdi primo	1.128.500	1.514.741
Årets regulering til dagsværdi	800.000	1.128.500
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	0	-1.514.741
Regulering til dagsværdi ultimo	<u>1.928.500</u>	<u>1.128.500</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>5.300.000</u>	<u>4.500.000</u>

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

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Noter

	<u>30/6 2020</u>	<u>31/12 2018</u>		
5. Virksomhedskapital				
Virksomhedskapital primo	125.000	125.000		
	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>		
6. Overført resultat				
Overført resultat primo	3.127.489	2.803.832		
Årets overførte overskud eller underskud	173.509	323.657		
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	400.000	0		
Udloddet ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	-400.000	0		
	<u>3.300.998</u>	<u>3.127.489</u>		
7. Gældsforpligtelser				
	<u>Gæld i alt</u> <u>30/6 2020</u>	<u>Kortfristet</u> <u>del af lang-</u> <u>fristet gæld</u>	<u>Langfristet</u> <u>gæld</u> <u>30/6 2020</u>	<u>Restgæld</u> <u>efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	1.533.084	78.668	1.454.416	1.120.076
	<u>1.533.084</u>	<u>78.668</u>	<u>1.454.416</u>	<u>1.120.076</u>

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.533 t.kr., er der givet pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2020 udgør 5.300 t.kr.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 700 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående investeringsejendom.

9. 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 administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Noter

9. Eventualposter (fortsat)

Sambeskatning (fortsat)

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.