



**Revisionscentret Aabenraa**  
Godkendt revisionsaktieselskab

Haderslevvej 6  
6200 Aabenraa  
**T** 7462 4949  
**F** 7462 4950  
**E** aabenraa@revisor.dk  
**W** www.revisor.dk

CVR nr. 29 69 56 36

*FSR - danske revisorer*

Til Erhvervsstyrelsen

Horup Skovparken A/S  
Styrtom Skovvej 12  
6200 Aabenraa

CVR nr. 30 07 35 25

Årsrapport for 1. januar - 31. december 2016  
(10. regnskabsår)

Godkendt på den ordinære generalforsamling

den 17/5 2017

Søren Ravn

*Aabenraa  
Haderslev  
Padborg  
Ribe  
Tinglev  
Tønder*

**Tal tal med os**

## Indholdsfortegnelse

	Side
Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3-4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6-9
Resultatopgørelse	10
Balance	11-12
Noter	13-14

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Horup Skovparken A/S, Aabenraa.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

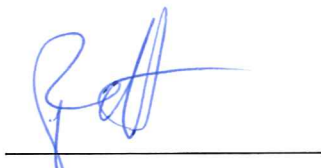
Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

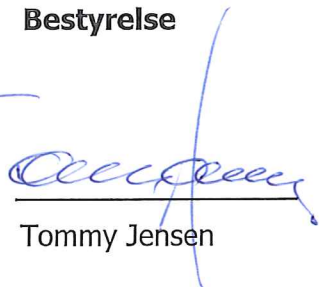
Aabenraa, den 8. februar 2017

### Direktionen

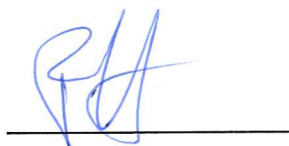


Per Horup

### Bestyrelse



Tommy Jensen



Per Horup



Søren Ravn

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Horup Skovparken A/S

#### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Horup Skovparken A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### 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 udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

#### KONKLUSION

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet 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.

## Fremhævelse af forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på årsregnskabet note 1 om "verserende sager". Det fremgår heraf, at der er problemer med ibrugtagningstilladelse på hele byggeriet grundet krav fra kommunen om etablering af yderligere støjmur ved Skovparken i Aabenraa. Den økonomiske rækkevidde på problemstillingen kan ikke fastlægges, så længe det konkrete krav omkring murens længde og udformning mv. ikke kendes, samt hvorvidt det er Horup Skovparken A/S, der pålægges at opføre denne eventuelle mur for egen regning.

Det endelige udfald af forholdet og dermed også eventuel beløbsstørrelse kan ikke afgøres på nuværende tidspunkt, og der er derfor ikke hensat noget beløb i regnskabet til dækning af eventuelt endeligt krav.

Årsrapporten af aflagt under forudsætning af fortsat drift. Vi er enige i forudsætningen, idet vi ved vores vurdering har lagt afgørende vægt på det i note 1 om væsentlige usikkerheder vedrørende fortsat drift anførte, hvortil vi henviser.

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aabenraa, den 8. februar 2017

### Revisionscentret i Aabenraa

Godkendt revisionsaktieselskab

CVR nr. 29 69 56 36



Olaf Krag

Registreret revisor



## Ledelsesberetning

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktivitet er at drive virksomhed med opførelse, salg og udlejning af fast ejendom.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat var forventet.

### Kapitalforhold

Selskabets ledelse er bekendt med, at selskabet er omfattet af kapitaltabsbestemmelsen i selskabslovens § 119.

Selskabets ledelse forventer at kunne reetablere selskabets kapital over de kommende år evt. som følge af yderligere kapitalindskud fra moderselskabet.

### Kapitalberedskab

Årsregnskabet er aflagt under forudsætning af fortsat drift. Denne forudsætning kræver at selskabets nuværende kreditfaciliteter kan udvides og opretholdes i takt med finansieringsbehovet. Selskabet har mundlig aftalte kreditfaciliteter med pengeinstituttet og moderselskabet, og forventer at have likviditet nok til de næste 12 mdr. drift.

### Verserende sager

Der er problemer med ibrugtagningstilladelse på hele byggeriet grundet krav fra kommunen om etablering af yderligere støjmur. Den økonomiske rækkevidde på problemstillingen kan ikke fastlægges, så længe det konkrete krav omkring murens længde og udformning mv. ikke kendes, samt hvorvidt det er Horup Skovparken A/S, der pålægges at opføre denne eventuelle mur for egen regning. Såfremt sagen får et negativt udfald for selskabet, skønnes det at ville påføre selskabet en væsentlig omkostning til opførelse af muren.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Resultatopgørelsen er udarbejdet efter princippet; artsopdeling i beretningsform og balancen efter princippet; kontoform.

### **Ændringer i anvendt regnskabspraksis som følge af ændret årsregnskabslov**

Selskabet har i indeværende regnskabsår implementeret den nye årsregnskabslov.

For både 2015 og 2016 er årets resultat efter skat samt egenkapitalen ultimo uændret.

Bortset nye og ændrede præsenterings- og oplysningskrav er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### **Resultatopgørelsen**

#### Lejeindtægter

Lejeindtægter, der omfatter lejeindtægter fra boligudlejning, indregnes løbende i resultatopgørelsen og periodeafgrænset ved regnskabsårets udløb.

Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af leverede varme-, vand og andre bidrag, der indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

#### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, og ejendomsomkostninger.

### Finansielle poster

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

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet indgår i sambeskatning med sin modervirksomhed. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

### **Balancen**

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	20 år	95%
Småanskaffelser under kr. 12.900	omkostningsført	0%

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/-omkostninger.



### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til geninvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Varebeholdninger

Opførsel af ejendomme til vidersalg måles til kostpris. I det tilfælde, hvor nettorealiseringsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris af ejendomme til vidersalg omfatter anskaffelsessum af grundestykker, omkostninger til byggemodning, tilslutningsomkostninger og byggeomkostninger.

Nettorealiseringsværdi for varebeholdninger opgøres som salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### Skyldig skat og udskudt skat

Selskabet hæfter for sambeskattede virksomheders selskabsskatter over for skattemyndighederne.

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt under-skud, måles til den værdi, hvortil aktivet med overvejende sandsynlighed 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 nettorealisation sværdi.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til kreditinstitutter, leverandører, tilknyttede selskaber samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris.

## Resultatopgørelse for året 2016

Note	Kr.	Sidste år
<b>Bruttofortjeneste</b>	1.860.536	130.132
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	<u>-10.000</u>	<u>-10.000</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	1.850.536	120.132
Andre finansielle indtægter	0	159
2. Øvrige finansielle omkostninger	<u>-174.871</u>	<u>-215.099</u>
<b>Ordinært resultat før skat</b>	1.675.665	-94.808
Skat af årets resultat	<u>-367.601</u>	<u>18.080</u>
<b>Årets resultat</b>	<u><u>1.308.064</u></u>	<u><u>-76.728</u></u>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	0	0
Overført resultat	<u>1.308.064</u>	<u>-76.728</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<u><u>1.308.064</u></u>	<u><u>-76.728</u></u>

### Bruttofortjeneste

Resultatopgørelsen er udarbejdet i sammendraget form (benævnt bruttofortjeneste/ bruttotab) i overensstemmelse med Årsregnskabslovens § 32.

## Balance pr. 31. december 2016

Note	Kr.	%	Sidste år	%
<b>AKTIVER</b>				
<u>Anlægsaktiver</u>				
Grunde og bygninger	<u>5.860.000</u>	<u>98,4</u>	<u>5.870.000</u>	<u>92,1</u>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<u>5.860.000</u>	<u>98,4</u>	<u>5.870.000</u>	<u>92,1</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u><u>5.860.000</u></u>	<u><u>98,4</u></u>	<u><u>5.870.000</u></u>	<u>92,1</u>
<u>Omsætningsaktiver</u>				
Varer under fremstilling	<u>0</u>	<u>0,0</u>	<u>128.072</u>	<u>2,0</u>
<b>Varebeholdning i alt</b>	<u>0</u>	<u>0,0</u>	<u>128.072</u>	<u>2,0</u>
Udskudt skatteaktiv	61.600	1,0	61.600	1,0
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	0,0	0	0,0
Andre tilgodehavender	<u>0</u>	<u>0,0</u>	<u>280.861</u>	<u>4,4</u>
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<u>61.600</u>	<u>1,0</u>	<u>342.461</u>	<u>5,4</u>
<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<u>32.943</u>	<u>0,6</u>	<u>32.943</u>	<u>0,5</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u><u>94.543</u></u>	<u><u>1,6</u></u>	<u><u>503.476</u></u>	<u><u>7,9</u></u>
<b>Aktiver i alt</b>	<u><u>5.954.543</u></u>	<u><u>100,0</u></u>	<u><u>6.373.476</u></u>	<u><u>100,0</u></u>



## Balance pr. 31. december 2016

Note	Kr.	%	Sidste år	%
<u>PASSIVER</u>				
<u>Egenkapital</u>				
Virksomhedskapital	693.000	11,6	693.000	10,9
Overført resultat	<u>-3.466.922</u>	<u>-58,2</u>	<u>-4.774.986</u>	<u>-74,9</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<u><u>-2.773.922</u></u>	<u><u>-46,6</u></u>	<u><u>-4.081.986</u></u>	<u><u>-64,0</u></u>
<u>Hensatte forpligtelser</u>				
Andre hensættelser	<u>250.000</u>	<u>4,2</u>	<u>250.000</u>	<u>3,9</u>
<u>Gældsforpligtelser (lang- og kortfristet)</u>				
Forudbetalinger fra kunder	0	0,0	21.615	0,3
Kreditinstitutter	6.413.398	107,7	8.960.326	140,6
Leverandører af varer og tjenesteydelser	13.320	0,2	26.143	0,4
Gæld til tilknyttede selskaber	1.543.519	25,9	1.154.333	18,1
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	<u>508.228</u>	<u>8,5</u>	<u>43.045</u>	<u>0,7</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<u>8.478.465</u>	<u>142,4</u>	<u>10.205.462</u>	<u>160,1</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u><u>8.478.465</u></u>	<u><u>142,4</u></u>	<u><u>10.205.462</u></u>	<u><u>160,1</u></u>
<b>Passiver i alt</b>	<u><u>5.954.543</u></u>	<u><u>100,0</u></u>	<u><u>6.373.476</u></u>	<u><u>100,0</u></u>

1. Væsentlige usikkerheder vedrørende fortsat drift
3. Eventualposter, pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## Noter til årsrapporten

### **Note 1. Væsentlige usikkerheder vedrørende fortsat drift**

Årsregnskabet er aflagt under forudsætning af fortsat drift. Denne forudsætning kræver at selskabets nuværende kreditfaciliteter kan udvides og opretholdes i takt med finansieringsbehovet. Selskabet har mundlig aftalte kreditfaciliteter med pengeinstituttet og moderselskabet, og forventer at have likviditet nok til de næste 12 mdr. drift.

#### Verserende sager

Der er problemer med ibrugtagningstilladelse på hele byggeriet grundet krav fra kommunen om etablering af yderligere støjmur. Den økonomiske rækkevidde på problemstillingen kan ikke fastlægges, så længe det konkrete krav omkring murens længde og udformning mv. ikke kendes, samt hvorvidt det er Horup Skovparken A/S, der pålægges at opføre denne eventuelle mur for egen regning. Såfremt sagen får et negativt udfald for selskabet, skønnes det at ville påføre selskabet en væsentlig omkostning til opførelse af muren.

### **Note 2. Øvrige finansielle omkostninger**

	Kr.	Sidste år
Renteomkostninger	151.844	187.836
Renteomkostninger til tilknyttede selskaber	<u>23.027</u>	<u>27.263</u>
	<u><u>174.871</u></u>	<u><u>215.099</u></u>

### **Note 3. Eventualposter, pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber kontrolleret af administrationsselskabet Horup Boligcentrum A/S. Som helejet datterselskab til administrationsselskabet hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller af de tilbageholdte kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

### Likvide beholdninger

Af de likvide beholdninger er kr. 32.943 bundet som følge af nogle betingelser, der endnu ikke er opfyldt.

### Stillede arbejdsgarantier

Der er gennem Jyske Bank stillet betalingsgarantier for i alt kr. 50.000.

### Pant i aktiver

På selskabets bygninger og grund beliggende Skovparken nr. 56 og nr. 60 i Aabenraa, matr.nr. Kolstrup 1774g og 1774e er tinglyst følgende hæftelser:

1. Ejerpantebrev til Jyske Bank - Silkeborg	<u>5.000.000</u>
---	------------------

Ejerpantebrevet er deponeret til sikkerhed for selskabets bankgæld samt for søsterselskabet Sp. 2-40 ApS´ s bankgæld.

Bygninger og grund er i balancen opført til kr.	<u>5.860.000</u>
---	------------------