



Tlf.: 96 56 17 00
hirtshals@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Havnegade 18
DK-9850 Hirtshals
CVR-nr. 20 22 26 70

HORNE EJENDOMME INVEST APS
DALSAGERVEJ 23, HIRTSHALS, 9850 HIRTSHALS
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 29. maj 2019

Keld Bo Svendsen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8-9
Noter.....	10-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-16

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Horne Ejendomme Invest ApS Dalsagervej 23 Hirtshals 9850 Hirtshals
	CVR-nr.: 36 92 85 73 Stiftet: 19. juni 2015 Hjemsted: Hjørring Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Keld Bo Svendsen
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havnegade 18 9850 Hirtshals
Pengeinstitut	Jyske Bank A/S Nørregade 13 9850 Hirtshals

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Horne Ejendomme Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hirtshals, den 27. maj 2019

Direktion:

Keld Bo Svendsen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejeren i Horne Ejendomme Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Horne Ejendomme Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hirtshals, den 27. maj 2019

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Peter Christensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne3747

Jens Madsen
Registreret revisor
MNE-nr. mne17379

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter har i år 2018 været at drive blikkenslagerforretning samt udlejning af ejendomme.

Beskrivelse af væsentlige ændringer i virksomhedens aktivitet

Pr. 1. oktober 2018 er blikkenslagerforretningen frasolgt til et nystiftet selskab Horne Blik ApS. Selskabets hovedaktivitet består herefter i udlejning af ejendomme og driftsmidler. Samtidigt har selskabet ændret navn til Horne Ejendomme Invest ApS.

Selskabet har en ejerandel på 50% i det nystiftede selskab Horne Blik ApS, hvis 1. regnskabsperiode løber indtil 31. december 2019.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2018 kr.	2017 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		1.218.779	1.769.461
Personaleomkostninger.....	1	-889.813	-1.336.319
Af- og nedskrivninger.....		-203.905	-321.055
DRIFTSRESULTAT		125.061	112.087
Andre finansielle indtægter.....	2	4.446	0
Andre finansielle omkostninger.....	3	-157.177	-152.749
RESULTAT FØR SKAT		-27.670	-40.662
Skat af årets resultat.....	4	16.744	6.360
ÅRETS RESULTAT		-10.926	-34.302
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		107.000	100.000
Overført resultat.....		-117.926	-134.302
I ALT		-10.926	-34.302

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2018 kr.	2017 kr.
Goodwill.....		0	72.000
Immaterielle anlægsaktiver.....	5	0	72.000
Grunde og bygninger.....		3.738.859	5.223.970
Produktionsanlæg og maskiner.....		175.760	272.534
Materielle anlægsaktiver.....	6	3.914.619	5.496.504
Kapitalandele i associerede virksomheder.....		25.000	0
Finansielle anlægsaktiver.....	7	25.000	0
ANLÆGSAKTIVER.....		3.939.619	5.568.504
Råvarer og hjælpematerialer.....		0	275.346
Varebeholdninger.....		0	275.346
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		0	226.875
Igangværende arbejder for fremmed regning.....		0	101.565
Tilgodehavende hos associerede virksomheder.....		449.071	0
Andre tilgodehavender.....		42.397	4.000
Tilgodehavende selskabsskat.....		0	12.634
Periodeafgrænsningsposter.....		51.335	67.735
Tilgodehavender.....		542.803	412.809
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		542.803	688.155
AKTIVER.....		4.482.422	6.256.659

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2018 kr.	2017 kr.
Selskabskapital.....		250.000	250.000
Overført overskud.....		211.578	329.504
Forslag til udbytte.....		107.000	100.000
EGENKAPITAL.....	8	568.578	679.504
Hensættelse til udskudt skat.....		37.750	92.488
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		37.750	92.488
Gæld til realkreditinstitutter.....		1.413.668	2.472.727
Banklån.....		488.042	546.987
Langfristede gældsforpligtelser.....	9	1.901.710	3.019.714
Kortfristet del af langfristet gæld.....	9	205.000	207.500
Gæld til pengeinstitutter.....		247.727	17.772
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		50.658	80.778
Selskabsskat.....		13.994	0
Anden gæld.....		1.457.005	2.158.903
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.974.384	2.464.953
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		3.876.094	5.484.667
PASSIVER.....		4.482.422	6.256.659
Eventualposter mv.	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		

NOTER

	2018 kr.	2017 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 3 (2017: 3)			
Løn og gager.....	611.566	1.089.386	
Pensioner.....	261.157	206.823	
Andre omkostninger til social sikring.....	17.090	21.811	
Andre personaleomkostninger.....	0	18.299	
	889.813	1.336.319	
Andre finansielle indtægter			2
Finansielle indtægter i øvrigt.....	4.446	0	
	4.446	0	
Andre finansielle omkostninger			3
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	157.177	152.749	
	157.177	152.749	
Skat af årets resultat			4
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	37.994	25.366	
Regulering af udskudt skat.....	-54.738	-31.726	
	-16.744	-6.360	
Immaterielle anlægsaktiver			5
		Goodwill	
Kostpris 1. januar 2018.....		180.000	
Afgang.....		-180.000	
Kostpris 31. december 2018.....		0	
Afskrivninger 1. januar 2018.....		108.000	
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver.....		-108.000	
Afskrivninger 31. december 2018.....		0	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018.....		0	

NOTER

					Note
Materielle anlægsaktiver					6
		Grunde og bygninger	Produktionsanlæg og maskiner		
Kostpris 1. januar 2018.....	5.599.685		511.152		
Tilgang.....	64.768		0		
Afgang.....	-1.551.743		0		
Kostpris 31. december 2018.....	4.112.710		511.152		
Af- og nedskrivninger 1. januar 2018.....	375.715		238.618		
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver.....	-105.000		0		
Årets afskrivninger	103.136		96.774		
Af- og nedskrivninger 31. december 2018.....	373.851		335.392		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018.....	3.738.859		175.760		
Finansielle anlægsaktiver					7
			Kapitalandele i associerede virksomheder		
Tilgang.....			25.000		
Kostpris 31. december 2018.....			25.000		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018.....			25.000		
Egenkapital					8
	Selskabs-kapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt	
Egenkapital 1. januar 2018.....	250.000	329.504	100.000	679.504	
Betalt udbytte.....			-100.000	-100.000	
Forslag til resultatdisponering.....		-117.926	107.000	-10.926	
Egenkapital 31. december 2018.....	250.000	211.578	107.000	568.578	
Langfristede gældsforpligtelser					9
	31/12 2018 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2017 gæld i alt	Kortfristet del primo
Gæld til realkreditinstitutter...	1.560.768	147.100	794.000	2.624.127	151.400
Banklån.....	545.942	57.900	236.000	603.087	56.100
	2.106.710	205.000	1.030.000	3.227.214	207.500

NOTER**Note****Eventualposter mv.****10****Eventualforpligtelser****Operationel leasing**

Selskabet har indgået operationelle leasingkontrakter med en årlig leasingydelse på 88 tkr. ekskl. moms.

Leasingkontrakterne har en restløbetid på 2 - 44 mdr. med en samlet restleasingydelse på 241 tkr.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**11**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.561 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 2.970 tkr.

Til sikkerhed for lån i pengeinstitut, 546 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 769 tkr.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Horne Ejendomme Invest ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle- og materielle anlægsaktiver.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte og indirekte omkostninger til råvarer og hjælpematerialer.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Ydelser i forbindelse med operationelle leasingaftaler og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Selskabets samlede forpligtelse vedrørende operationelle leasing- og lejeaftaler oplyses under eventualposter mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Immaterielle anlægsaktiver

Erhvervet goodwill måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Goodwill afskrives lineært over den økonomiske brugstid, der er vurderet til 5 år. Afskrivningsperioden er foretaget ud fra en vurdering af den erhvervede virksomheds markedsposition og indtjeningsprofil, samt branchemæssige forhold.

Fortjeneste eller tab ved salg af immaterielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	20 år	50 %
Produktionsanlæg og maskiner.....	3-8 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i associerede virksomheder måles i ejerselskabets balance efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i associerede virksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter ejerselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede interne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill.

Ved køb af virksomheder anvendes overtagelsesmetoden med omvurdering af alle identificerede aktiver og forpligtelser til dagsværdi på overtagelsesdagen. Dagsværdien er opgjort på baggrund af handler på et aktivt marked, alternativt beregnet ved anvendelse af almindeligt accepterede værdiansættelsesmodeller. Ved beregning af dagsværdi på investeringsejendomme er gjort anvendelse af en discounted cash flow model på baggrund af tilbagediskontering af den fremtidige indtjening. Driftsmidler er opført til dagsværdi på baggrund af indhentede valuarvurderinger, som bygger på en samlet vurdering af maskinparken.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Koncerngoodwill afskrives over den vurderede økonomiske levetid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Koncerngoodwill afskrives lineært over afskrivningsperioden, der udgør 5 år. Afskrivningsperioden er foretaget ud fra en vurdering af den erhvervede virksomheds markedsposition og indtjeningsprofil samt branchemæssige forhold.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsværdien.

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives i det omfang det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, selskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække associerede virksomheders underbalance.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver 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 genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-princippet. I tilfælde, hvor nettorealisationsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer opgøres som anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Kostpris for fremstillede færdigvarer samt varer under fremstilling omfatter kostpris for råvarer, hjælpematerialer, direkte løn og indirekte produktionsomkostninger. Indirekte produktionsomkostninger indeholder indirekte materialer og løn samt vedligeholdelse af og afskrivning på de i produktionsprocessen benyttede maskiner, fabriksbygninger og udstyr, omkostninger til fabriksadministration og ledelse samt aktiverede udviklingsomkostninger vedrørende produkterne.

Tilgodehavender

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

Igangværende arbejder for fremmed regning

Igangværende arbejder for fremmed regning måles til kostpriser inklusive direkte henførbare omkostninger. Der er ikke indregnet acontoavancer vedrørende igangværende arbejder for fremmed regning.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skyldig skat 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 samt for betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. 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.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.