



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 Boligcentrum A/S
Aabenraa

CVR nr. 40 72 80 15

Årsrapport for 2015

(41. regnskabsår)

Godkendt på den ordinære generalforsamling

den 11 / 5 2016

Dirigent Søren Ravn

*Aabenraa
Haderslev
Padborg
Ribe
Tinglev
Tønder*

Tal tal med os

Indholdsfortegnelse

Inhaltsverzeichnis

	Side
Ledelsespåtegning	2
<i>Erklärung der Geschäftsleitung</i>	
Den uafhængige revisors erklæring	3-5
<i>Prüfungsvermerk des unabhängigen Prüfers</i>	
Ledelsens årsberetning	6-7
<i>Jahresbilanz der Geschäftsleitung</i>	
Koncernoversigt	8
<i>Konzernübersicht</i>	
Anvendt regnskabspraksis	9-17
<i>Bewertungs- und Ausweisprinzipien</i>	
Resultatopgørelse	18-19
<i>Gewinn- und Verlustrechnung</i>	
Balance	20-23
<i>Bilanz</i>	
Pengestømsopgørelse	24-25
<i>Kapitalflussrechnung</i>	
Noter til årsrapport	26-32
<i>Anhang zum Jahresabschluss</i>	

Ledelsespåtegning *Erklärung der Geschäftsleitung*

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2015 for Horup Boligcentrum 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Der Aufsichtsrat und die Geschäftsleitung haben den Jahresabschluss und die Jahresbilanz für das Geschäftsjahr 2015 für die Horup Boligcentrum A/S behandelt und genehmigt.

Die Jahresbilanz ist in Übereinstimmung mit dem dänischen Gesetz über Jahresabschlüsse erstellt worden.

Die Jahresbilanz ermittelt unserer Meinung nach ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft sowie des Ergebnisses 1. Januar - 31. Dezember 2015.

Unserer Meinung nach enthält der Lagebericht eine zutreffende Darstellung der im Bericht erwähnten Verhältnisse.

Die Jahresbilanz wird zur Genehmigung in der Hauptversammlung empfohlen.

Aabenraa, den 4. marts 2016

Direktionen (Vorstand)



Per Horup

Bestyrelse (Aufsichtsrat)

Aabenraa, den 4. marts 2016



Per Horup



Niels Horup



Finn Wohlert



Andy Andersen



Lars Lyngsdal Sørensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Horup Boligcentrum A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Horup Boligcentrum A/S for regnskabsåret

1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet 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 på grundlag af vores revision.

Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

KONKLUSION

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aabenraa, den 4. marts 2016

Revisionscentret i Aabenraa

Godkendt revisionsaktieselskab

CVR nr. 29 69 56 36



Olaf Krag HD/R

Registreret revisor

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Kapitaleigener der Horup Boligcentrum A/S

Bescheinigung des Jahresabschlusses

Wir haben den Jahresabschluss der Horup Boligcentrum A/S - bestehend aus Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen, Gewinn- und Verlustrechnung, Bilanz, Kapitalflussrechnung und Anhang für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2015 geprüft. Der Jahresabschluss ist nach dem dänischen Gesetz über den Jahresabschluss aufgestellt worden.

VERANTWORTUNG DER GESCHAFTSLEITUNG FÜR DEN JAHRESABSCHLUSS

Die Aufstellung des Jahresabschlusses, der nach Massgabe des dänischen Gesetzes über den Jahresabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild zu vermitteln hat, liegt in der Verantwortung der Geschäftsleitung. Diese Verantwortung umfasst auch die interne Kontrolle, die die Geschäftsleitung für die Erstellung eines Jahresabschlusses ohne wesentliche falsche Angaben, unabhängig davon, ob diese durch Verstöße oder Unrichtigkeiten verursacht werden, für erforderlich hält.

VERANTWORTUNG DES ABSCHLUSSPRUFERS

Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage unserer Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss abzugeben. Wir haben die Abschlussprüfung unter Beachtung der Internationalen Prüfungsstandards sowie weitere Ansprüche laut den dänischen Prüfungsvorschriften durchgeführt. Nach diesen Standards und Pflichten haben wir die geltenden ethischen Bedingungen einzuhalten und die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass mit hinreichender Sicherheit beurteilt werden kann, ob der Jahresabschluss frei von wesentlichen falschen Angaben ist.

Im Rahmen der Abschlussprüfung werden Nachweise für Wertansätze und sonstige Angaben im Jahresabschluss eingeholt. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Abschlussprüfers. Dies umfasst auch die Prüfungshandlungen zur Beurteilung der Risiken für wesentliche falsche Angaben in dem Jahresabschluss, unabhängig davon, ob diese durch Verstöße oder Unrichtigkeiten verursacht werden. Bei der Beurteilung der Risiken berücksichtigt der Abschlussprüfer die interne Kontrolle, die sich auf die Aufstellung eines Jahresabschlusses durch das Unternehmen bezieht, der ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt, um sachgerechte Prüfungshandlungen festzulegen, nicht aber, um ein Urteil über die Wirksamkeit des internen Kontrollsystems des Unternehmens abzugeben. Eine Abschlussprüfung umfasst auch die Beurteilung der Angemessenheit der von der Geschäftsleitung angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, der Vertretbarkeit der Schätzungen der Geschäftsleitung sowie der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bilden.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

PRÜFUNGSURTEIL

Unseres Erachtens vermittelt der Jahresabschluss unter Beachtung des dänischen Gesetzes über den Jahresabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögenslage zum 31. Dezember 2015 und der Finanz- und Ertragslage sowie die Zahlungsströme der Gesellschaft für das Geschäftsjahr vom 1. Januar - 31. Dezember 2015.

Stellungnahme zum Lagebericht

Wir haben nach Massgabe des dänischen Gesetzes über den Jahresabschluss den Lagebericht durchgelesen. Es wurden neben den im Rahmen der Prüfung des Jahresabschlusses durchgeführten Prüfungshandlungen keine weiteren Handlungen vorgenommen.

Nach unserer Beurteilung stehen die im Lagebericht enthaltenen Angaben vor diesem Hintergrund im Einklang mit dem Jahresabschluss.

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i investering i og udlejning af ejendomme, samt at fungere som holdingselskab for datterselskaber.

Udvikling i regnskabsåret

Årets resultat efter skat udgør kr. 5.108.447 mod sidste års resultat på kr. 4.825.961

Årets resultat af egen virksomhed er som forventet.

Datterselskaber

Driften af datterselskaberne er, bortset fra de fortagne nedskrivninger, forløbet som forventet. I 5 af selskaberne har der været et underskud på til sammen kr. 1.120.068. Største underskud stammer fra Horup Innovations-Bau GmbH med kr. 745.847, der opfører ejerlejligheder til salg i Tyskland. Underskuddet skyldes at selskabets ejerlejligheder først færdiggøres og udbydes til salg i år.

I 4 af datterselskaberne er der et overskud på i alt kr. 2.601.741 - med de største overskud i Horup Immobilien GmbH på kr. 1.537.695.

Værdiansættelse af investeringsejendomme

Investeringsejendommene er værdireguleret fra kostpriser til anslået dagsværdi, kr. 75.800.000, pr. 31. december 2015. Der er foretaget en individuel vurdering af alle ejendomme, der ikke har givet anledning til at ændre værdiansættelsen. Værdireguleringerne i år udgør derfor kr. 0.

Ledelsen har fastsat dagsværdien ud fra en afkastbaseret model, da der ikke er sammenlignelige handler eller foretaget vurdering fra uafhængige vurderingsmænd.

Den anvendte afkastsats er individuelt fastsat ud fra bygningernes beliggenhed fra 5,25 % -6,5 % p.a.

Dette med udgangspunkt i at selskabets ejendomme er løbende vedligeholdt og har en boligstandard blandt de bedste på markedet.

Særlige risici

Følgende faktorer kan, selvom afkastmodel anvendes, få indflydelse på den fremtidige værdiansættelsen af investeringsejendommene og dermed selskabets finansielle stilling:

Markedsforhold

Ændringer i markedsforholdene omfatter faktorer som kan påvirke markedsafkastet på de enkelte ejendomme, f. eks. efterspørgsel på investeringsejendomme og lejemål, renteniveau og renteforventninger, valutakursændringer, lokalgeografiske forhold etc.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Jahresbericht der Geschäftsleitung

Hauptgeschäftstätigkeit

Die Aktivität der Gesellschaft ist Investition in und Vermietung von Immobilien, sowie die Funktion als Holdinggesellschaft für die Töchtergesellschaften zu seien.

Entwicklung im Geschäftsjahr

Der Jahresabschluss für 2015 weist einen Gewinn von DKK. 5.108.447. Der Gewinn im Vorjahr betrug DKK. 4.825.961
Das Ergebnis ist als Gut zu bezeichnen.

Tochterunternehmen:

Der Betrieb der Töchtergesellschaften ist in den meisten Gesellschaften den Erwartungen gemäß verlaufen. In 5 der Gesellschaften ist ein Defizit von insgesamt DKK. 1.120.068. Das größte Defizit ist in der Gesellschaft Horup Innovations-Bau GmbH mit DKK. 745.847. Die Horup Innovations-Bau GmbH baut Immobilien i Deutschland, die ab 2016 zu verkauf fertig sind.

In 4 der Töchtergesellschaften ist ein gesamt Gewinn von DKK 2.601.741 – der größte Gewinn ist in Horup Immobilien GmbH mit DKK 1.537.695.

Bewertung der Immobilienanlagen

Der Wert der Immobilienanlagen ist auf einen vorsichtig geschätzten Tageswert per 31. Dezember 2015 DKK 75.800.000 reguliert worden. Es ist eine individuelle Bewertung aller Immobilien vorgenommen worden. Die Immobilien sind in diesem Jahr mit DKK 0 reguliert worden.

Die Tageswerte wurden von der Geschäftsleitung mit der Hilfe einer Rentabilitätskalkulation festgestellt, da es keine vergleichbaren Handel oder unabhängige Bewertungen gibt.

Die in der Rentabilitätskalkulation verwendeten Renditen sind Interval von 5,25 % bis 6,5 % festgelegt worden. Dies auf der Grundlage, dass die Immobilien ständig Instand gehalten werden und einen vom Markt geforderten hohen Wohnungsstandard haben.

Besondere Risiken

Folgende Faktoren können, wenn das Gewinnmodell verwendet wird, die künftige Wertschätzung von Immobilien und damit auch die finanziellen Lage beeinflussen:

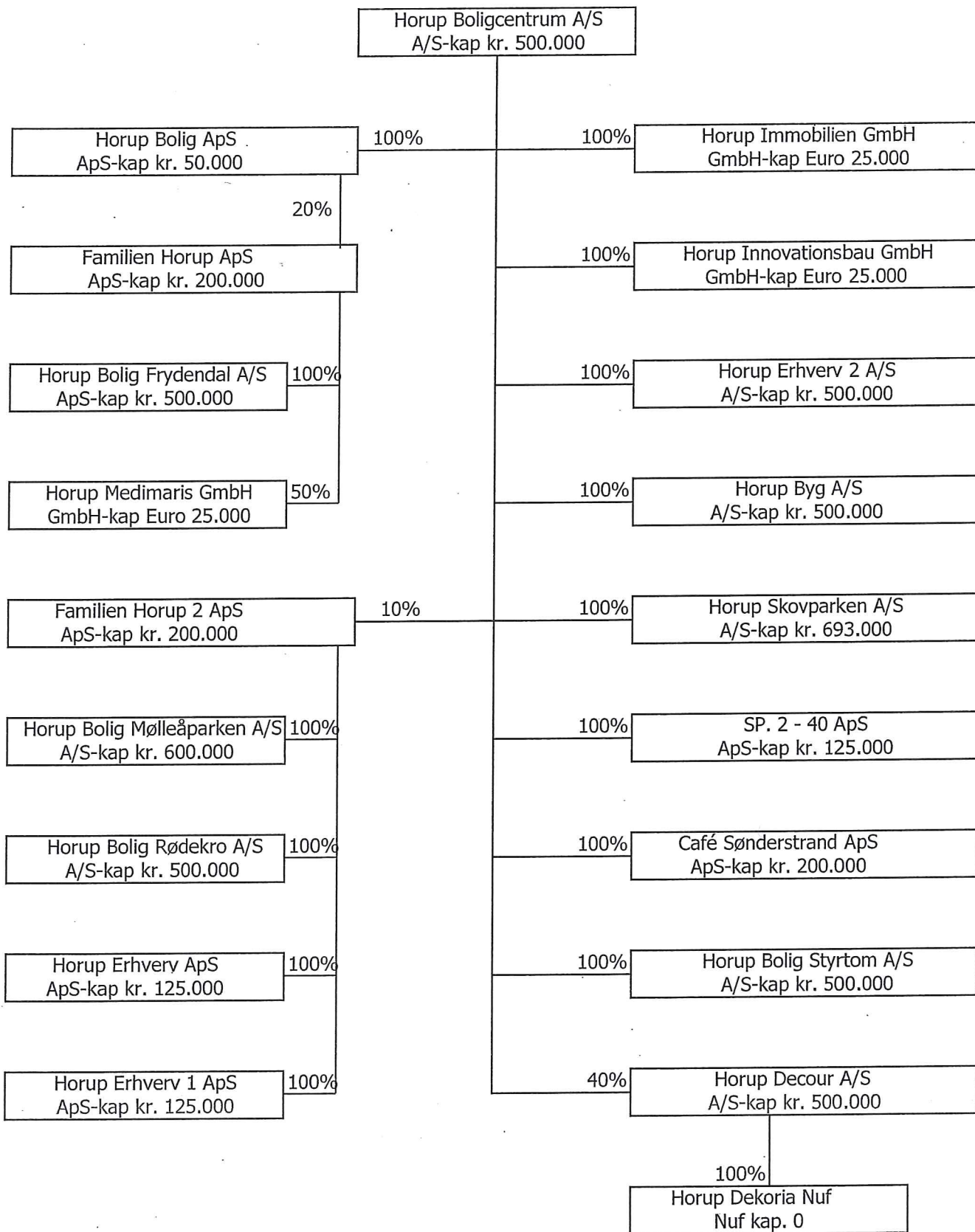
Marktverhältnisse

Änderungen der Marktverhältnisse umfassen Faktoren, die Marktgewinn auf den einzelnen Immobilien beeinflussen können, wie z.B. Nachfrage nach Investitionsimmobilien und Mietobjekten, Zinsniveau und Zinserwartungen, Währungsänderungen, geografische Verhältnisse usw.

Ereignisse nach Abschluss des Geschäftsjahres

Es sind nach Ablauf der Geschäftsperiode keine Ereignisse eingetreten, die unsere Beurteilung der Verhältnisse der Gesellschaft beeinflussen.

Koncernoversigt Horup Gruppen



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.

Selskabet gør brug af årsregnskabslovens regler om opførsel af investeringsejendomme til dagsværdi.

Selskabet har valgt herudover at følge nedenstående regler fra regnskabsklasse C:

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

Regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Undladelser

Under henvisning til årsregnskabslovens §110, har selskabets ledelse valgt at undlade at udarbejde koncernregnskab, idet koncernvirksomhederne på balancetidspunktet tilsammen ikke overskrider følgende:

1. Nettoomsætning 72 mio.kr.
2. Antal beskæftigede i regnskabsåret over 50

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af investeringsejendomme til dagsværdi og kapitalandele til indre værdi. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder værdireguleringen af forpligtelser til dagsværdi.

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter

Lejeindtægter, der omfatter lejeindtægter fra bolig og erhvervsudlejning, 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.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger til reparation og vedligeholdelse samt skatter, afgifter, forsikringer og andre omkostninger, som ikke betales af lejer.

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

Personaleomkostninger

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

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til administration, revision og juridisk assistance.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på realkreditlån, gæld og transaktioner i fremmed valuta, afholdte transaktionsomkostninger ved låneoptagelse/omlægning samt tillæg og godtgørelse under a'contoskatteordningen.

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 dens danske datterselskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Balancen

Investerings ejendomme

Selskabets ejendomme værdiansættes til dagsværdi, og værdireguleringerne føres over resultatopgørelsen, når de er betydende for den samlede værdiansættelse. I de regnskabsår, hvor selskabets ledelse vurderer, at værdireguleringerne ikke er betydende for den samlede værdiansættelse af ejendommene, og dermed ikke bogføres, vil reguleringerne alene fremgå af årsberetningen, hvilket begrundes med den følsomhed, der er tilknyttet til vurderingsprincipperne.

Selskabet foretager årligt en individuel værdiansættelse af hver enkelt ejendom på grundlag af en afkastbaseret markedsværdimodel med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der karakteriseres som værende enkeltstående hændelser.

Den af selskabet anvendte model, som har været brugt de senere år, indeholder følgende hovedelementer:

- 1) Årlige lejeindtægter
- 2) +/- eventuelle regulering af eksisterende leje til markedsleje
- 3) -driftsomkostninger (skatter, afgifter, forsikring, ind- og udvendige vedligeholdelse etc.)
- 4) -administration
= nettoresultat (sum af 1 til 4)
- 5) / afkastprocent
- 6) + refusionssaldi
- 7) = Dagsværdi = (nettoresultat / (afkastkrav (5)/100)) + refusionssaldi (6).

1) Årlige lejeindtægter

Der medtages budgetterede lejeindtægter for 2016. For ledige arealer er anslået en forsigtig markedsleje. Udlejningsprocenten har været 95-99% i året.

2) Regulering til markedsleje

I ejendomme, hvor selskabet vurderer, at den faktiske leje er højere end den leje, der vil kunne opnås ved genudlejning, foretages en regulering af den opgjorte leje. Dette er ikke tilfældet i år.

3) Driftsomkostninger

Samtlige faktuelle driftsomkostninger fratrækkes. Det omfatter bl.a. skatter og afgifter, forsikringer, indvendig og udvendig vedligeholdelse, forsyningsomkostninger etc.

4) Administration

Til administration af ejendomme hensættes et beløb, der erfaringsmæssigt svarer til de faktisk anvendte omkostninger.

5) Afkastprocent

Afkastkravet fastsættes årligt af ledelsen dels på grundlag af udvikling i markedsforhold og dels på grundlag af ændringer i den enkelte ejendoms forhold. De konkrete afkastkrav ligger mellem 5,25 - 6,5 pct.

6) Refusionssaldi

Refusionssaldi opgøres som deposita og forudbetalt leje.

7) Dagsværdien

Dagsværdien fremkommer således på baggrund af den enkelte ejendoms normaliserede nettoresultat før renter og et til ejendommen individuelt fastsat afkastkrav. Nettoresultatet kapitaliseres med det til ejendommen fastsatte afkastkrav, hvorefter refusionssaldi m.m. tillægges. Herved fremkommer ejendommens dagsværdi.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Dagsværdiregulering af gæld vedr. investeringsejendomme".

Vedrørende værdiansættelse af de enkelte investeringsejendomme henvises til note 5.

Der foretages ikke afskrivninger på investeringsejendomme, idet den løbende værdiforringelse af ejendommene afspejles i den opgjorte dagsværdi.

Andre anlæg og driftsmateriel

Andre anlæg og driftsmateriel måles til kostpris. Der afskrives med lige store årlige beløb over aktivernes forventede brugstid.

Afskrivninger er fratrukket.

De forventede brugstider er i det væsentligste:	Brugstid	Rest-værdi
Andre anlæg og driftsmateriel	4 år	0%
Småanskaffelser under kr. 12.800	omkostningsført	0%

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

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter modervirksomhedens regnskabspraksis.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi, 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 modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække underbalancen.

Nettoposkrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoposkrivning efter den indre værdis metode, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelseskostprisen.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

Værdien af de udenlandske kapitalandele i datterselskaberne Horup Immobilien GmbH og Horup Innovations-Bau GmbH er indregnet ud fra det ureviderede årsregnskab pr. 31. december 2015, udarbejdet af koncernens tyske revisor.

Kapitalandele i Horup Immobilien GmbH og Horup Innovations-Bau GmbH måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter modervirksomhedens regnskabspraksis. Værdiansættelsen af kapitalandelene svarer efter ledelsens skøn mindst til dagsværdien.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver henholdsvis passiver og omfatter afholdte omkostninger, eller modtagne indtægter, vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Udbytte for regnskabsåret

Udbytte som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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.

Skat der kan henføres til tilknyttede selskaber under sambeskatning føres direkte på mellemregningskontoen med disse selskaber.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Finansielle gældsforpligtelser

Gæld til realkredit og finansieringsinstitutter, herunder afledte finansielle instrumenter der anvendes til dækning af renterisiko, måles ved første indregning til kostpris, svarende til dagsværdien af det betalte eller modtagne vederlag. Efter første indregning måles gæld til realkredit- og finansieringsinstitutter, herunder afledte finansielle instrumenter til dagsværdi ligesom investeringsejendomme.

Årets regulering til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen under posten "Dagsværdiregulering af gæld vedr. investeringsejendomme".

Denne metode er valgt for at undgå en indregningsuoverensstemmelse, idet der efter selskabets opfattelse er en økonomisk sammenhæng mellem nogle af de væsentlige faktorer, der bestemmer dagsværdien for en investeringsejendom og dagsværdien af de tilknyttede finansielle gældsforpligtelser.

Afholdte låneomkostninger og kurstab ved optagelse af finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Finansielle omkostninger".

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

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 som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser selskabets pengestrøm for året fordelt på driftsaktivitet, investeringsaktivitet og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider samt likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrøm fra driftsaktivitet

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som årets resultat reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændringer i driftskapital samt betalt selskabsskat.

Pengestrøm fra investeringsaktivitet

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af virksomheder og aktiviteter samt køb og salg af immaterielle-, materielle - og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af aktiekapital og omkostninger forbundet hermed samt optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld samt betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger samt kortfristede værdipapirer, der uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger samt ændringer i kortfristet gæld på selskabets driftskreditter.

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Der Jahresabschluss ist gemäß dem Gesetz über Jahresabschlüsse für Klasse B Unternehmen aufgestellt worden. Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Prinzip: Artsaufteilung der Berichtsform und Bilanz nach dem Prinzip: Kontoform erstellt.

Gemäß dem Gesetz hat das Unternehmen gewählt in der Bilanz die Immobilienanlagen zum Tageswert aufzunehmen.

Die Gesellschaft hat ferner nachstehende Regel von der Klasse C gewählt:
Kapitalanteile in Tochterunternehmen sind in der Bilanz zum inneren Buchwert der Anteile aufgenommen.

Die angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sind gegenüber dem Vorjahr unverändert.

Unterlassungen

Gemäß Jahresrechnungslegungsgesetzes § 110 hat die Geschäftsleitung gewählt, einen Jahresabschluss des Konzerns nicht zu erstellen, da die Konzernbetriebe zum Zeitpunkt der Bilanz gemeinsam folgende Punkten nicht überschreiten: 1. Nettoumsatz in Höhe von 72 Mill. Kronen 2. Anzahl Angestellten im Geschäftsjahr mehr als 50.

Generelle Prinzipien

Erträge und Aufwendungen werden der jeweiligen Geschäftsperiode in dem Umfang zugeordnet, in dem sie in der Geschäftsperiode, ohne Rücksicht auf den Zahlungstermin tatsächlich angefallen sind. In der Gewinn- und Verlustrechnung werden alle Kosten mitgerechnet, darunter die Wertregulierung der Passiva zum Tageswert. Aktiva werden in der Bilanz zu dem Zeitpunkt aufgenommen, wo es wahrscheinlich ist, dass zukünftige finanzielle Vorteile hiervon dem Unternehmen zufallen werden, und der Wert des Aktivs zuverlässig zu messen ist.

Bei der ersten Einrechnung werden Aktiva und Passiva zum Kostpreis aufgenommen. Nachfolgend werden Aktiva und Passiva für jeden Rechnungsbeleg wie unten beschrieben aufgenommen. Bei der Einrechnung und Messung werden auf voraussagbare Verluste und Risiken Rücksicht genommen, die nach der Erlegung des Jahresabschlusses entstehen, und die Verhältnisse bestätigen und entkräften, die am Tage der Bilanz existieren.

Passiva werden in der Bilanz zu dem Zeitpunkt aufgenommen, wo es wahrscheinlich ist dass zukünftige finanzielle Vorteile hiervon dem Unternehmen entnommen werden, und der Wert des Passives zuverlässig zu messen ist.

Der Wert von Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagenvermögen werden jedes Jahr untersucht. Bei Indikationen einer Verringerung des Wertes eines Gegenstandes wird eine Korrektur zu diesem geringeren Wert vorgenommen.

Gewinn- und Verlustrechnung

Mieterträge

Mieterträge, die Mieterträge von Wohnungs- und Bürosvermietung umfassen, werden laufend in der Gewinn- und Verlustrechnung aufgenommen und zum Ende des Jahresabschlusses periodisiert. Der Nettoumsatz wird ohne Umsatzsteuer aufgenommen und mit Abzug von gelieferter Wärme, Wasser und anderen Beiträgen, in die Gewinn- und Verlustrechnung eingerechnet.

Immobilienkosten

Immobilienkosten umfassen Kosten für Reparatur und Instandhaltung sowie Steuern, Abgaben, Versicherungen und andere Kosten, die von den Mietern nicht zu zahlen sind.

Personalkosten

Personalkosten umfasst Gehalt, Pension und andere Kosten für Angestellte und Geschäftsleitung.

Administrationskosten

Administrationskosten umfassen Kosten zur Administration, Revision und juristische Hilfe.

Finanziellen Posten

Finanzielle Erträge und Kosten sind in der Gewinn- und Verlustrechnung mit den Beträgen aufgenommen, die dem Jahresabschluss gehört. Finanzielle Posten umfassen Zinserträge und Kosten, realisierten und nicht realisierten Kursgewinne und Verluste der Realkredite, Schulden und Transaktionen in Fremdwährung, Kosten bei Kredit Umlegung/Aufnahme sowie Zuschläge Ersätze unter der a Konto Steuerordnung.

Steuern vom Jahresergebnis

Die voraussichtlichen Steuern vom steuerpflichtigen Einkommen der Geschäftsperiode sind in der Gewinn- und Verlustrechnung als Aufwand zu verbuchen. Gleichzeitig sind die Veränderungen bei der

Rückstellung für aufgeschobene Steuern als Ertrag oder Aufwand zu verbuchen.

Als Steuersatz ist 24,5 % angewandt.

Die Gesellschaft wird mit Ihren 100 % kontrollierten Tochterunternehmen im Wege der Gesamtveranlagung besteuert.

Bilanz

Immobilienanlagen

Immobilien werden nach dem Prinzip Tageswert bewertet. Regulierungen fließen in die Gewinn- und Verlustrechnung, sobald die Geschäftsleitung beschließt dass die Änderung des Tageswertes für die Beurteilung wesentlich ist.

In Jahren wo eine Regulierung vom Wert wegen Unwesentlichkeit nicht vorgenommen wird, ist dies im Jahresbericht der Geschäftsleitung erfasst.

Jedes Gebäude wird Jährlich individuell bewertet auf Grundlage einer Rentabilitätskalkulation. Diese Kalkulation nimmt ihren Ausgang im Budget für das kommende Jahr, mit Rücksichtnahme auf eventuelle Sonderkosten oder Sondereinnahmen die nicht wiederkehrend sind.

Die Rentabilitätskalkulation sieht folgendermaßen aus:

- 1) Jährlicher Mietertrag
- 2) +/- eventuelle Regulierungen der Miete zum Marktwert
- 3) - Aufwendungen (z.B. Versicherungen, Instandhaltung usw.)
- 4) - Verwaltungskosten
= Nettoertrag (Summe 1 bis 4)
- 5) / Rendite
- 6) + Kautions- und Vorauszahlungen
- 7) = Tageswert = (Nettoertrag / (Rendite/100)) + Kautions- und Vorauszahlungen

1) Jährlicher Mietertrag

Budgetierte Erträge für 2016 liegen zum Grund. Für unbesetztes Areal wird eine vorsichtige Schätzung des Marktwertes verwendet.

In der Geschäftsperiode 2015 waren die Areale zu 95 – 99 % vermietet.

2) Regulierungen der Miete zum Marktwert

Bei Immobilien wo die Gesellschaft estimiert, dass der momentane Mietertrag höher ist als der Marktpreis der bei neue Vermietung zu erreichen wäre, werden Regulierungen vorgenommen um den Wert auf Grund des Marktwertes zu berechnen. Dies ist in der Geschäftsperiode nicht der Fall gewesen.

3) Aufwendungen

Aufwenden für den Betrieb des Gebäudes, z.B. Versicherungen, Instandhaltung usw.

4) Verwaltungskosten

Aufwand für die Administration, die erfahrungsgemäß den realisierten Kosten entsprechen.

5) Rendite

Die Rendite wird jedes Jahr von der Geschäftsleitung festgestellt, teils auf Grund der Entwicklung der Marktbedingungen und teils eventuelle Änderungen der Verhältnisse der einzelnen Immobilien.

6) Kautions- und Vorauszahlungen

Verbuchte Salden der Kautionen und Vorauszahlungen von Miete.

7) Tageswert

Der Tageswert wird somit auf Grund des Normalisierten Ertrages vor Zinsen und die für die individuelle Immobilie festgelegte Rendite berechnet. Dazu kommen Kautions- und Vorauszahlungen. Hiermit entsteht der berechnete Tageswert der Immobilie.

Wertregulierungen die durch diese Berechnung hervorkommen fließen in die Gewinn- und Verlustrechnung.

Andere Sachanlagevermögen

Andere Sachanlagevermögen sind mit den Anschaffungskosten ausgewiesen. Es werden jährlich gleich große Beträge über die voraussichtliche Nutzungsdauer der Vermögenswerte abgeschrieben. Abschreibungen sind abgezogen. Die erwartende Gebrauchszeiten sind im Wesentlichen:

	Gebrauchs- zeit	Rest- wert
Andere Anlagen und Betriebsmittel	4 Jahre	0%
Kleinanschaffungen unter DKK 12.800	Kosten	0%

Gewinn bzw. Verlust aus dem laufenden Austausch der Sachanlagen werden als ordentliche Posten in der Gewinn- und Verlustrechnung verbucht.

Anteile an verbundenen Unternehmen (Muttergesellschaft)

Anteile an verbundenen Unternehmen werden in der Bilanz zum anteiligen inneren Wert nach Anwendung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden der Muttergesellschaft ausgewiesen.

Verbundene Unternehmen mit negativem innerem Wert werden mit null Kronen bewertet und eine eventuelle Forderung an diesen Unternehmen wird, wenn diese als uneinbringlich angesehen wird, mit dem Anteil der Muttergesellschaft am negativen inneren Wert abgeschrieben. Sollte der negative innere Wert die Forderung überstiegen, wird der Restbetrag bei einer rechtlichen oder realen Verpflichtung der Muttergesellschaft zur Deckung des Bilanzfehlbetrages des verbundenen Unternehmens als Rückstellung ausgewiesen.

Forderungen

Forderungen werden mit dem amortisierten Kostpreis, abzüglich etwaiger Wertberichtigungen wegen voraussichtlichen Forderungsausfalls je nach Einschätzung der einzelnen Forderung ausgewiesen.

Periodisierte Posten

Periodisierte Posten unter Aktiva bzw. Passiva mitgerechnet umfassen erlegte Kosten, oder erhaltene Erträge betr. des nachfolgenden Geschäftsjahres.

Ausschüttung des Jahres

Der für das Jahr auszuzahlende Ausschüttung, wird als einen sonderaufgeführten Posten unter dem Eigenkapital aufgeführt. Die Ausschüttung wird zum Zeitpunkt der Annahme der Gesellschafterversammlung als eine Verpflichtung aufgeführt.

Körperschaftsteuer & aufgeschobene Steuerverbindlichkeiten

Aktuelle Steuerverbindlichkeiten und Steuerforderungen werden berechnet und in der Bilanz erfasst. Steuern die zu Tochterunternehmen, die nach den Regeln für Gesamtveranlagung besteuert werden, werden direkt auf das respektive Verrechnungskonto verbucht.

Änderungen in den aufgeschobenen Steuerverbindlichkeiten, die von einer Änderung des Steuersatzes auf 22 % erfolgen, fließen in der Gewinn- und Verlustrechnung.

Finanzielle Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten gegenüber Hypothekenbanken sind in der Bilanz zum Tageswert am Bilanzstichtag erfasst. Die Jährliche Regulierung zum Tageswert werden in der Gewinn- und Verlustrechnung gebucht.

Kosten die bei Finanzierung erstehen, werden als Finanziellen Aufwand in der Gewinn- und Verlustrechnung gebucht.

Fremdwährungsposten

Transaktionen in Fremdwährung werden zum Kurs am Transaktionstag gebucht.

Forderungen und Verbindlichkeiten in Fremdwährung sind in der Bilanz gemäß dem Wechselkurs zum Bilanzstichtag umgerechnet.

Wechselkursregulierungen fließen in den Posten "Zinsen und ähnliche Aufwendungen" der Gewinn- und Verlustrechnung ein.

Kapitalflussrechnungen

Die Kapitalflussrechnung zeigt die Zahlungsströme des Konzerns verteilt auf Kapitalfluss aus laufender Geschäftstätigkeit, Investitionstätigkeit des Jahres, Finanzierungstätigkeit des Jahres, Veränderung der liquiden Mittel und Liquide Mittel am Anfang und am Ende des Jahres.

Kapitalfluss aus laufender Geschäftstätigkeit

Kapitalfluss aus laufender Geschäftstätigkeit wird aus dem Jahresergebnis, bereinigt mit nicht baren Betriebsposten, Veränderung des Betriebskapitals sowie gezahlter Körperschaftsteuer, ermittelt.

Kapitalfluss aus Investitionstätigkeit

Kapitalfluss aus Investitionstätigkeit setzt sich aus Zahlungen im Zusammenhang mit An- und Verkauf von Anlagevermögen zusammen.

Kapitalfluss aus Finanzierungstätigkeit

Kapitalfluss aus Finanzierungstätigkeit beinhaltet Zahlungsströme aus Darlehensaufnahme, Schuldendienst von Zinsdarlehen sowie Dividendenzahlungen.

Liquide Mittel

Liquide Mittel setzen sich aus Bareinlagen und kurzfristigen Schulden an Kreditinstitute zusammen.

Resultatopgørelse for året 2015

Gewinn- und Verlustrechnung 2015

Note/Anhang	Kr.	Sidste år (Vorjahr)
Bruttofortjeneste	4.545.029	4.045.041
Bruttoertrag		
1. Personaleomkostninger <i>Personalaufwand</i>	-1.163.407	-1.140.534
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver <i>Planmäßige Abschreibungen</i>	-2.453	-4.907
Andre driftsomkostninger <i>Sonstige betriebliche Aufwendungen</i>	-15.237	-20.614
	3.363.932	2.878.986
Resultat før finansielle poster Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		
Resultat af kapitalandele i tilknyttede		
7. virksomheder efter skat <i>Erträge aus Kapitalbeteiligungen in verbundene Unternehmen</i>	1.481.673	25.766
Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder <i>Erträge aus Kapitalbeteiligungen in assoziierten Unternehmen</i>	32.566	0
Regulering af hensættelser til kautionsforpligtelser <i>Regulierung der Rückstellung für Bürgschaften</i>	0	-703.482
2. Andre finansielle indtægter <i>Zinsen und ähnliche Erträge</i>	2.185.067	3.084.968
3. Øvrige finansielle omkostninger <i>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</i>	-859.337	-816.334
5. Værdiregulering af gæld til realkreditinst. <i>Wertberichtigung Langfristige Verbindlichkeiten</i>	0	-18.471
Resultat før værdiregulering Ergebnis vor Wertberichtigung	6.203.901	4.451.433
5. Værdiregulering af investeringsejendomme <i>Wertberichtigung der Immobilienanlagen</i>	0	2.073.071
Ordinært resultat før skat Ergebnis vor Steuern	6.203.901	6.524.504
4. Skat af årets resultat <i>Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</i>	-1.095.454	-1.698.543
Årets resultat Jahresergebnis	5.108.447	4.825.961

Bruttofortjeneste

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

	Kr.	Sidste år (Vorjahr)
Forslag til resultatdisponering		
<i>Vorschlag zur Gewinnverwendung</i>		
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen <i>Ausschüttung des Jahres</i>	96.600	96.600
Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode <i>Rücklagen für nicht ausgeschüttete Gewinne aus Anteile in Tochtergesellschaften</i>	-1.209.782	-2.804.757
Overført resultat <i>Gewinnvortrag neues Jahr</i>	6.221.629	7.534.118
Resultatdisponering i alt	<u>5.108.447</u>	<u>4.825.961</u>
<i>Verwendung insgesamt</i>		

Balance pr. 31.12.2015

Bilanz zum 31.12.2015

Note	Kr.	%	Sidste år (Vorjahr)	%
Anhang				
AKTIVER				
AKTIVA				
Anlægsaktiver				
Anlagevermögen				
Ramsherred 36, matr. 413, Aabenraa	26.800.000	13,9	26.800.000	14,8
Ramsherred 34, matr. 414, Aabenraa	13.500.000	7,0	13.500.000	7,4
Vestergade 33 A&B, matr. 79 L. Rise, Rødekro	8.500.000	4,4	8.500.000	4,7
Skolevej 12, matr. 734, Aabenraa	10.700.000	5,6	10.700.000	5,9
Storegade 15, matr. 44, Aabenraa	<u>16.300.000</u>	<u>8,5</u>	<u>16.300.000</u>	<u>9,0</u>
5. Investerings ejendomme i alt	<u>75.800.000</u>	<u>39,3</u>	<u>75.800.000</u>	<u>41,8</u>
Grundstücke und Gebäude gesamt				
6. Andre anlæg og driftsmateriel	0	0,0	2.453	0,0
<i>Betriebs- und Geschäftsausstattung</i>				
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>75.800.000</u>	<u>39,3</u>	<u>75.802.453</u>	<u>41,8</u>
Sachanlagevermögen gesamt				
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	7.546.868	3,9	15.862.341	8,7
<i>Kapitalanteile an Tochterunternehmen</i>				
Kapitalandele i associerede virksomheder	299.398	0,2	0	0,0
<i>Kapitalanteile an andre verbundene Unternehmen</i>				
7. Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>7.846.266</u>	<u>4,1</u>	<u>15.862.341</u>	<u>8,7</u>
Finanzanlagevermögen gesamt				
Anlægsaktiver i alt	<u><u>83.646.266</u></u>	<u><u>43,4</u></u>	<u><u>91.664.794</u></u>	<u><u>50,5</u></u>
Anlagevermögen gesamt				

	Kr.	%	Sidste år (Vorjahr)	%
AKTIVER FORTSAT				
AKTIVA				
Omsætningsaktiver				
Umlaufvermögen				
Tilgodehavender fra tjenesteydelser <i>Forderungen aus Lieferungen und Leistungen</i>	26.650	0,0	29.635	0,0
Tilgodehavende selskabsskat <i>Forderungen Steuern vom Einkommen</i>	0	0,1	64.730	0,0
Tilgodehavender hos tilknyttede selskaber <i>Forderungen gegen verbundene Unternehmen</i>	109.043.985	56,6	89.742.546	49,4
Andre tilgodehavender <i>Sonstige Forderungen</i>	0	0,0	0	0,0
Periodeafgrænsningsposter <i>Rechnungsabgrenzungsposten</i>	0	0,0	7.000	0,0
Tilgodehavender i alt Forderungen gesamt	<u>109.070.635</u>	<u>56,6</u>	<u>89.843.911</u>	<u>49,5</u>
Likvide beholdninger i alt Liquide Mittel gesamt	<u>26.179</u>	<u>0,0</u>	<u>3.706</u>	<u>0,0</u>
Omsætningsaktiver i alt Umlaufvermögen gesamt	<u>109.096.814</u>	<u>56,6</u>	<u>89.847.617</u>	<u>49,5</u>
Aktiver i alt Aktiva gesamt	<u>192.743.080</u>	<u>100,0</u>	<u>181.512.411</u>	<u>100,0</u>

Balance pr. 31.12.2015

Bilanz zum 31.12.2015

Note		Kr.	%	Sidste år	%
Anhang				(Vorjahr)	
	<u>PASSIVER</u>				
	<u>PASSIVA</u>				
	<u>Egenkapital</u>				
	<u>Gesellschaftskapital</u>				
	Virksomhedskapital	500.000	0,3	500.000	0,3
	<i>Aktienkapital</i>				
	Reserver for nettoopskrivning på kapitalandele	671.265	0,3	1.881.047	1,0
	<i>Gewinnrücklagen für nicht ausgeschüttete Gewinne aus Anteile in Tochterunternehmen</i>				
	Overført overskud eller underskud	100.848.968	52,3	93.989.443	51,8
	<i>Gewinnvortrag neues Jahr</i>				
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	96.600	0,1	96.600	0,1
	<i>Ausschüttung des Jahres</i>				
8.	Egenkapital i alt	<u>102.116.833</u>	<u>53,0</u>	<u>96.467.090</u>	<u>53,1</u>
	<i>Eigenkapital gesamt</i>				
	<u>Hensatte forpligtelser</u>				
	<u>Rückstellungen</u>				
4.	Hensættelser til udskudt skat	7.188.636	3,7	7.065.347	3,9
	<i>Steuerrückstellungen</i>				
	Hensættelser vedrørende negativ egenkapital i tilknyttede virksomheder	2.938.845	1,5	2.867.475	1,6
	<i>Rückstellungen für negatives Eigenkapital in verbundene Unternehmen</i>				
	Hensættelser vedrørende kautionsforpligtelser	0	0,0	5.090.535	2,8
	<i>Rückstellung für Bürgschaften</i>				
		<u>10.127.481</u>	<u>5,3</u>	<u>15.023.357</u>	<u>8,3</u>
	<u>Gældsforpligtelser (lang- og kortfristet)</u>				
	<u>Verbindlichkeiten (Lang- und Kurzfristige)</u>				
	Ramsherred 36	23.268.075	12,1	23.209.145	12,8
	Ramsherred 34	8.427.707	4,4	8.617.219	4,7
	Skolevej 12	8.229.645	4,3	8.208.802	4,5
	Vestergade 33	5.762.371	3,0	4.187.179	2,3
	Storegade 15	13.437.796	7,0	13.608.975	7,5
		<u>59.125.594</u>	<u>30,7</u>	<u>57.831.320</u>	<u>31,9</u>
9.	Langfristet gældsforpligtelser i alt				
	<i>Langfristige Verbindlichkeiten gesamt</i>				

	Kr.	%	Sidste år (Vorjahr)	%
<u>PASSIVER FORTSAT</u>				
<u>PASSIVA</u>				
9. Kortfristet del af langfristet gæld <i>Kurzfristiger Anteil der langfristigen Verbindlichkeiten</i>	631.000	0,3	562.000	0,3
Kreditinstitutter <i>Verbindlichk. gegenüber Kreditinstituten</i>	11.340.383	5,9	4.751.242	2,6
Leverandører af varer og tjenesteydelser <i>Verbindlichk. aus Lieferungen und Leistungen</i>	58.985	0,0	63.237	0,0
Modtagne forudbetalinger fra kunder <i>Vorauszahlungen</i>	15.417	0,0	28.844	0,0
Gæld til tilknyttede virksomheder <i>Verbindlichk. gegenüber verbund. Unternehmen</i>	6.933.532	3,6	5.145.704	2,8
Selskabsskat <i>Steuerverbindlichkeiten</i>	163.811	0,0	0	0,0
Anden gæld <i>Sonstige Verbindlichkeiten</i>	2.230.044	1,2	1.639.617	0,9
Kortfristet gældsforpligtelser i alt <i>Kurzfristige Verbindlichkeiten gesamt</i>	<u>21.373.172</u>	<u>11,1</u>	<u>12.190.644</u>	<u>6,7</u>
Gældsforpligtelser i alt <i>Verbindlichkeiten gesamt</i>	<u>80.498.766</u>	<u>41,8</u>	<u>70.021.964</u>	<u>38,6</u>
Passiver i alt <i>Passiva gesamt</i>	<u>192.743.080</u>	<u>100,0</u>	<u>181.512.411</u>	<u>100,0</u>
10. Eventualposter, pantsætninger og sikkerhedsstillelser <i>Eventualposten, Verpfändungen, Bürgschaften und Sicherheitsleistungen</i>				

Pengestrømsopgørelse for året 2015

Kapitalflussrechnung

	2015	Sidste år
	Kr.	Vorjahr Kr.
Årets resultat før finansielle poster <i>Jahresergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</i>	4.878.171	2.182.799
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver <i>Planmäßige Abschreibungen</i>	2.453	4.907
Hensat til kautionsforpligtelser <i>Regulierung der Rückstellung für Bürgschaften</i>	0	703.482
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder <i>Erträge aus Kapitalbeteiligungen in verbundene Unternehmen</i>	-1.481.673	-25.766
Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder <i>Erträge aus Kapitalbeteiligungen in assoziierten Unternehmen</i>	-32.566	0
Værdiregulering af gæld til realkreditinstitutter <i>Wertberichtigung Langfristige Verbindlichkeiten</i>	0	18.471
Pengestrøm fra drift <i>Kapitalfluss</i>	3.366.385	2.883.893
Ændringer i tilgodehavender for tjenesteydelser og andre tilgodehavender <i>Veränderung von Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen</i>	9.985	9.853
Ændringer i tilgodehavender hos tilknyttede selskaber <i>Veränderung von Forderungen gegenüber Verbund. Unternehmen</i>	-25.143.179	-6.273.652
Ændringer i andre tilgodehavender <i>Veränderung sonstige Forderungen</i>	0	0
Salg af børsnoterede aktier <i>Handel mit Aktien</i>	0	4.220.109
Ændringer i leverandørgæld og anden gæld <i>Veränderung von sonstige Verbindlichkeiten</i>	572.748	199.535
Ændringer i gæld til tilknyttede selskaber <i>Veränderung von Verbindlichk. gegenüber Verbund. Unternehmen</i>	1.787.828	3.471.904
Heraf eliminerings af skat fra datterselskaber <i>Hiervon Elimination von Steuern von Tochterunternehmen</i>	2.991.637	1.783.374
Pengestrøm fra drift før finansielle poster <i>Kapitalfluss vor Zinsen</i>	-16.414.596	6.295.016
Andre finansielle indtægter <i>Zinsen und ähnliche Erträge</i>	2.185.067	2.017.901
Finansielle omkostninger <i>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</i>	-859.337	-816.334
Pengestrøm fra ordinær drift <i>Kapitalfluss der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</i>	-15.088.866	7.496.583
Betalt selskabsskat <i>Bezahlte Steuer im Jahr</i>	-3.735.260	-2.946.645
Pengestrøm fra driftsaktivitet <i>Kapitalfluss Betriebsergebnis</i>	-18.824.126	4.549.938

	2015	Sidste år
	Kr.	Vorjahr Kr.
Investeret i materielle anlægsaktiver <i>Zugänge Materielles Anlagevermögen</i>	0	0
Investeret i finansielle anlægsaktiver <i>Zugänge Finanzanlagevermögen</i>	-1.132.500	-1.215.002
Afgang af finansielle anlægsaktiver <i>Verkauf Finanzanlagevermögen</i>	12.033.284	0
Pengestrøm fra investeringsaktiver <i>Kapitalfluss von Investitionen</i>	<u>10.900.784</u>	<u>-1.215.002</u>
Udbytte fra kapitalandele i datterselskaber <i>Ausschüttung von den Tochterunternehmen</i>	90.000	0
Optagelse af nye realkreditlån <i>Erneuerungen von Darlehensbetrag</i>	1.870.000	0
Afdrag på realkreditlån <i>Tilgungsraten Langfristige Verbindlichkeiten</i>	-506.726	-1.877.017
Betalt udbytte <i>Ausschüttung des Vorjahres</i>	-96.600	-96.600
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet <i>Kapitalfluss Finanzierungsmittel</i>	<u>1.356.674</u>	<u>-1.973.617</u>
Ændringer i likvider <i>Veränderung der Liquidität</i>	-6.566.668	1.361.319
Likvide beholdninger ved årets begyndelse <i>Liquidität bei Jahresbeginn</i>	3.706	9.516
Gæld til kreditinstitutter ved årets begyndelse <i>Verbindlichk. gegenüber Kreditinstituten bei Jahresbeginn</i>	4.751.242	6.118.371
Likvide beholdning ved årets slutning <i>Liquidität bei Jahresende</i>	<u>26.179</u>	<u>3.706</u>
Gæld til kreditinstitutter ved årets slutning <i>Verbindlichk. gegenüber Kreditinstituten bei Jahresende</i>	<u>11.340.383</u>	<u>4.751.242</u>

Noter til årsrapporten

Anhang zum Jahresabschluß

	Kr.	Sidste år <i>Vorjahr</i>
Note 1. Personalemkostninger		
<u>1. Personalaufwand</u>		
Antal personer beskæftiget i gennemsnit <i>Durchschnittliche Anzahl von Mitarbeitern</i>	2	2
Personalemkostninger kan specificeres således:		
Lønninger medarbejdere og direktion <i>Löhne und Gehälter</i>	985.891	975.065
Pensionsordning <i>Renteneinzahlungen</i>	139.264	138.360
Andre udgifter til social sikring <i>Sonstige Sozialsicherungskosten</i>	13.139	13.408
Andre personaleudgifter <i>Sonstige Kosten</i>	25.113	13.701
	1.163.407	1.140.534

Note 2. Andre finansielle indtægter

2. Zinsen und ähnliche Erträge

Renteindtægter i øvrigt <i>Sonstige Zinseinnahmen</i>	86	12.567
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder <i>Zinseinnahmen Beteiligungsgesellschaften</i>	2.184.981	1.954.642
Aktieudbytte <i>Ausschüttung</i>	0	50.692
Kursregulering børsnoterede aktier <i>Kursregulierungen Börsennotierte Aktien</i>	0	1.067.067
	2.185.067	3.084.968

	Kr.	Sidste år Vorjahr
Note 3. Øvrige finansielle omkostninger		
<u>3. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</u>		
Renteomkostninger til realkreditinstitutter <i>Zinskosten Langfristige Verbindlichkeiten</i>	446.389	619.211
Renteomkostninger til kreditinstitutter <i>Zinskosten Kreditinstitute</i>	114.731	87.229
Renter selskabsskat <i>Zinsen Finanzamt</i>	6.604	3.978
Realiseret kurstab <i>Realisierte Kursverluste</i>	125.741	338
Andre renteromkostninger <i>Sonstige Zinskosten</i>	28.397	12.026
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder <i>Zinskosten Beteiligungsgesellschaften</i>	137.475	93.552
	<u>859.337</u>	<u>816.334</u>
Note 4. Skat af årets resultat		
<u>4. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</u>		
Beregnet skat af årets resultat <i>Steuern auf das Jahresergebnis gesamt</i>	-972.165	-1.105.049
Regulering af skat sidste år <i>Steuerregulierung Vorjahr</i>	0	0
	<u>-972.165</u>	<u>-1.105.049</u>
Udskudt skat på anlægsaktiver og forpligtelser ultimo <i>Steuerrückstellungen auf dem Anlagevermögen Jahresende</i>	-7.188.636	-7.065.347
Udskudte skatteforpligtelser primo <i>Steuerrückstellungen Jahresbeginn</i>	<u>7.065.347</u>	<u>6.471.853</u>
Ændring af udskudte skatteforpligtelser <i>Änderungen Steuerrückstellungen</i>	<u>-123.289</u>	<u>-593.494</u>
Skat af årets resultat <i>Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</i>	<u><u>-1.095.454</u></u>	<u><u>-1.698.543</u></u>

Kr. Sidste år

Note 5. Investerings ejendomme

5. Materielles Anlagevermögen (Grundstücke und Gebäude)

Kostpris ejendomme primo	52.633.476	52.633.476
<i>Anschaffungskosten Anfang</i>		
Afgang i årets løb	0	0
<i>Verkauf zum Anschaffungskosten</i>		
Tilgang i året	0	0
<i>Zugänge des Jahres</i>		
Kostpris ultimo	<u>52.633.476</u>	<u>52.633.476</u>
<i>Anschaffungskosten Ende</i>		
Værdiregulering primo	23.166.524	21.093.453
<i>Wertberichtigung Anfang</i>		
Regnskabsårets værdiregulering	0	2.073.071
<i>Wertberichtigung des Jahres</i>		
Værdiregulering ultimo	<u>23.166.524</u>	<u>23.166.524</u>
<i>Wertberichtigung Ende</i>		
Regnskabsmæssig værdi	<u>75.800.000</u>	<u>75.800.000</u>
<i>Anlagevermögen Buchwert</i>		

Note 6. Materielle anlægsaktiver

6. Materielles Anlagevermögen

Andre anlæg og driftsmateriel

Andere Anlagen und Betriebsmaterial

Kostpris primo <i>Anschaffungskosten Anfang</i>	99.942	99.942
Samlet kostpris ultimo <i>Anschaffungspreis Ende</i>	<u>99.942</u>	<u>99.942</u>
Afskrivninger primo <i>Abschreibungen Stand Anfang</i>	-97.489	-92.582
Afskrivninger i året <i>Abschreibungen des Jahres</i>	-2.453	-4.907
Samlede af- og nedskrivninger ultimo <i>Abschreibungen Stand Ende</i>	<u>-99.942</u>	<u>-97.489</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo <i>Anlagevermögen Buchwert</i>	<u><u>0</u></u>	<u><u>2.453</u></u>

Note 7. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

7. Kapitalanteile in verbundene Unternehmen

Samlet kostpris primo <i>Anschaffungskosten Anfang</i>	13.981.294	12.766.292
Afgang kapitalandele til kostpriser <i>Abgang von Kapitalanteilen</i>	-8.072.126	0
Tilgang i året <i>Zugänge im Laufe des Jahres</i>	1.132.500	1.215.002
Samlet kostpris ultimo <i>Anschaffungspreis Ende</i>	<u>7.041.668</u>	<u>13.981.294</u>
Værdiregulering primo <i>Aufwertung Stand Anfang</i>	1.881.047	4.685.804
Negativ egenkapital primo ved køb af datterselskaber <i>Rückführung für negatives Eigenkapital der Töchter</i>	0	-4.426.219
Gevinst ved swapaftaler i datterselskaber og opskrivninger af anlægsaktiver ført på egenkapital <i>Neubewertungen und SWAP-gewinne von Tochterunternehmen</i>	640.767	-1.274
Tilbageførsel af op- og nedskrivninger ved frasalg <i>Rückführung für Aufwertung an verkauften Tochterunternehmen</i>	-4.026.308	-2.408.288
Omgruppering til associerede virksomheder <i>Umgruppierung zu anderen verbundene Unternehmen</i>	-294.553	0
Årets resultat i datterselskaber <i>Gewinn und Verlust der Tochterunternehmen</i>	1.481.673	25.766
Hensættelse til dækning af negativ egenkapital i datterselskaber <i>Rückstellungen für negatives Eigenkapital in Tochterunternehmen</i>	71.370	2.867.475
Nedskrivning af tilgodehavender hos datterselskaber <i>Abschreibung auf Forderungen bei Tochterunternehmen</i>	5.841.740	1.137.783
Omgruppering af hensat kautionsforpligtelse på datterselskaber primo <i>Umgruppierung der Rückstellung für Bürgschaften an Tochterunternehmen</i>	-5.090.535	0
Samlede værdireguleringer ultimo <i>Wertberichtigungen Stand Ende</i>	<u>505.201</u>	<u>1.881.047</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo <i>Anlagevermögen Buchwert</i>	<u><u>7.546.869</u></u>	<u><u>15.862.341</u></u>

Specifikation af kapitalandele i tilknyttede virksomheder:

Spezifikation der Kapitalanteile:

	<u>Årets resultat</u> <i>Jahresergebnis</i>	<u>Egenkapital</u> <i>Eigenkapital</i>	<u>Ejerandel</u> <u>nom. kr.</u> <i>Kapitalanteile</i> <i>in DKK</i>	<u>Stemme-</u> <u>og ejerandel</u> <i>Anteil am</i> <i>Gesamtkapital</i>
Horup Bolig Styrptom A/S	-24.185	395.158	500.000	100%
Horup Byg A/S	170.113	710.587	500.000	100%
Café Sønderstrand ApS	-141.078	1.000.552	400.000	100%
Horup Innovationsbau GmbH	-745.847	-5.836.382	EUR 25.000	100%
Horup Immobilien GmbH	1.537.695	2.467.090	EUR 25.000	100%
Familien Horup 2 ApS	433.258	790.125	12.500	10%
SP. 2-40 ApS	-132.230	195.298	125.000	100%
Horup Skovparken A/S	-76.728	-4.081.986	693.000	100%
Horup Erhverv 2 A/S		500.000	500.000	100%
Familien Horup ApS	460.675	1.488.058	50.000	20%
Hensat til at dække tab i tilknyttede selskaber <i>Rückstellungen für negatives Eigenkapital</i>		2.938.845		
Nedskrivning af mellemregning Horup Innovationsbau GmbH <i>Rückstellungen Forderungen verbundene Unternehmen</i>		5.836.382		
Nedskrivning af mellemregning Horup Skovparken A/S <i>Rückstellungen Forderungen verbundene Unternehmen</i>		1.143.141		
	<u>1.481.673</u>	<u>7.546.868</u>		

Specifikation af kapitalandele i associerede virksomheder:

Horup Decour A/S	<u>32.566</u>	<u>299.398</u>	200.000	40%
	<u>32.566</u>	<u>299.398</u>		

Alle selskaber har adresse på Styrptom Skovvej 12, 6200 Aabenraa.

Alle Gesellschaften haben ihre Adresse auf Styrptom Skovvej 12, 6200 Aabenraa.

Note 8. Egenkapital
8. Eigenkapital

	Egenkapital primo året <i>Eigenkapital Begin</i>	Opskrivninger og renteswap i tilknyttede selskaber <i>Rentenswap in Tochtergesell.</i>	Udbetalt udbytte <i>Ausschüttung</i>	Forslag til re- sultatfordeling <i>Anwendung des Jahresergebnis</i>	Egenkapital ultimo året <i>Eigenkapital Jahresende</i>
Virksomhedskapital <i>Aktienkapital</i>	500.000				500.000
Reserver for opskrivning af kapitalandele i døtre <i>Reserven für nicht ausge- schüttete Gewinne Töchter</i>	1.881.047	0		-1.209.782	671.265
Forslag til udbytte <i>Ausschüttung des Jahres</i>	96.600		-96.600	96.600	96.600
Overført overskud <i>Gewinnvortrag</i>	93.989.443	637.896		6.221.629	100.848.968
	<u>96.467.090</u>	<u>637.896</u>	<u>-96.600</u>	<u>5.108.447</u>	<u>102.116.833</u>

Virksomhedskapitalen er fordelt i aktier à kr. 10.000.

Das Aktienkapital ist in Stückanteilen von DKK 10.000 verteilt.

Virksomhedskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.

Das Aktienkapital ist in den letzten 5 Jahren nicht geändert worden.

Note 9. Langfristet gældsforpligtelser
9. Langfristige Verbindlichkeiten

	Gæld primo året <i>Verbindlich- keiten Anfang</i>	Gæld ultimo året <i>Verbindlich- keiten Ende</i>	Afdrag næste år <i>Tilgung nächstes Jahr</i>	Restgæld efter 5 år <i>Verbindlichkeiten nach 5 Jahren</i>
Gæld til realkreditinstitutter <i>Langfristige Verbindlichkeiten</i>	58.393.320	59.756.594	631.000	49.500.000
	<u>58.393.320</u>	<u>59.756.594</u>	<u>631.000</u>	<u>49.500.000</u>

Note 10. Eventualposter, pantsætninger og sikkerhedsstillelser
10. Eventualverpflichtungen, Pfandrechte u.s.w.
Pant i aktiver:
Pfand in Anlagevermögen:

Følgende pantebreve og ejerpantebreve er tinglyst på de af Horup Boligcentrum A/S ejede ejendomme.

Folgende Hypotheken und Schuldverschreibungen der Immobilien von Horup Boligcentrum A/S sind im Grundbuch eingetragen:

Pantehæftelser i investeringsejendomme: <i>Pfand in Immobilienanlagen:</i>	Kr.	Sidste år
Realkredit Danmark A/S (heraf i Euro 6.919.400)	60.579.530	58.709.530
Grundejernes Investeringsfond	4.420.000	4.420.000
Jyske Bank, ejerpantebreve (ej til sikkerhed)	3.790.000	3.790.000
	<u>68.789.530</u>	<u>66.919.530</u>
De pantsatte aktivers bogførte værdi udgør <i>Die als Pfand gestellten Immobilien sind zu folgendem Wert gebucht</i>	<u>75.800.000</u>	<u>75.800.000</u>

Jyske Bank har til sikkerhed for udlån pant i nom. 25.000 euro kapitalandele i Horup Innovations-Bau GmbH.

Jyske Bank hat Pfand in den GmbH Anteil der Horup Innovations-Bau GmbH 25.000 Euro.

Kautioner for datterselskaber:

Bürgschaft für Tochterunternehmen:

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution over for datterselskabers banklån hos Jyske Bank A/S, max. kr. 33,7 mio. kr. og for realkreditlån i datterselskaber for kr. 68,2 mio.

Die Gesellschaft hat selbstschuldnerische Bürgschaften für die Bankverbindlichkeiten der Tochterunternehmen bei Jyske Bank A/S, max. DKK 33,7 Mio. und gegenüber Hypotekendarlehen mit DDK 68,2 Mio.gestellt.

Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber kontrolleret af administrationselskabet Horup Boligcentrum A/S. Selskabet hæfter 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.