



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

Horup Boligcentrum A/S Aabenraa

CVR nr. 40 72 80 15

Årsrapport for 1. januar - 31. december 2019

(45. regnskabsår)

Interner Jahresabschluss 2019

Godkendt på den ordinære generalforsamling

Feststellung des Jahresabschlusses

bei der Gesellschafterversammlung

Aabenraa den 26/5 2020

Dirigent Søren Ravn

Vorsitzender Søren Ravn

*Aabenraa
Haderslev
Padborg
Ribe
Tinglev
Tønder*

Tal tal med os

Indholdsfortegnelse

Inhaltsverzeichnis

	Side <i>Seite</i>
Ledelsespåtegning	2
<i>Erklärung der Geschäftsleitung</i>	
Den uafhængige revisors erklæringer	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	20-22
<i>Bilanz</i>	
Pengestømsopgørelse	23-24
<i>Kapitalflussrechnung</i>	
Noter til årsrapport	25-28
<i>Anhang zum Jahresabschluss</i>	

Den tyske del af dette parallelle dokument på dansk og tysk er en uofficiel oversættelse af den oprindelige danske tekst. I tilfælde af tvister eller misforståelser som følge af tolkningen af oversættelsen, skal den danske sprogversion være gældende.

Der deutsche Teil dieses parallelen Dokuments in Dänisch und Deutsch ist eine inoffizielle Übersetzung des dänischen Originaltexts. Bei Zweifel oder Missverständnissen infolge der Auslegung der Übersetzung ist die dänische Version anzuwenden.

Ledelsespåtegning *Erklärung der Geschäftsleitung*

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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 2019 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 2019.

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 17. marts 2020

Direktion (Geschäftsleitung)



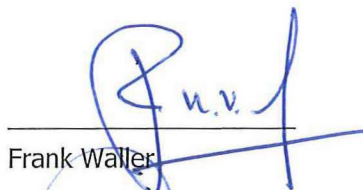
Per Horup

Bestyrelse (Aufsichtsrat)

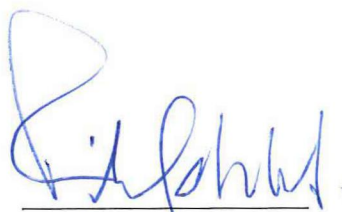
Aabenraa, den 17. marts 2020



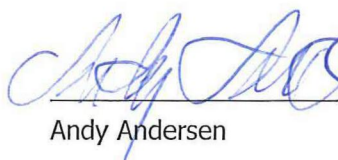
Per Horup



Frank Waller



Finn Wohlert



Andy Andersen



Lars Lyngsdal Sørensen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Horup Boligcentrum A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Horup Boligcentrum A/S, Aabenraa for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, pengestømsopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det vores opfattelse, at årsregnskabet for Horup Boligcentrum A/S giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

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 revision 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 revisionen 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 17. marts 2020

Revisionscentret i Aabenraa

Godkendt revisionsaktieselskab

CVR nr. 29 69 56 36



Olaf Krag HD/R

Registreret revisor

MNE nr.: mne689

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

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. 9.402.301 mod sidste års resultat på kr. 8.906.394

Årets resultat af egen virksomhed er som forventet.

Datterselskaber

Driften af datterselskaberne er forløbet som forventet.

Værdiansættelse af investeringsejendomme

Investeringsejendommene er værdireguleret fra kostpriser til anslået dagsværdi, kr. 74.700.000, pr. 31. december 2019. Der er foretaget en individuel vurdering af alle ejendomme, der har givet anledning til at ændre værdiansættelsen på flere af ejendommene.

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 og markedsafkast i området samt at selskabets ejendomme er løbende vedligeholdt og har en boligstandard blandt de bedste på markedet. Afkastsatsen for ejendommene er fastsat i intervallet 6,2 - 6,6 % p.a.

Særlige risici

Følgende faktorer kan, selvom afkastmodel anvendes, få indflydelse på den fremtidige værdiansættelse 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.

Regulering

Ændringer i ejendommenes resultater, der kan påvirke værdiansættelsen, omfatter i det væsentligste ikke-påvirkelige forhold, så som ændringer i årlige lejeindtægter (almindelige huslejereguleringer) og ændringer i driftsomkostninger.

Udvikling

Udvikling af ejendomme er handlinger, der medfører ændringer i ejendommenes resultater, som kan påvirke værdiansættelsen. Handlingerne kan omfatte ændringer af ejendommenes anvendelse, forbedringer, modernisering, genudlejning til højere/lavere leje, ændringer i tomgang og rationalisering af driften.

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 2019 weist einen Gewinn von DKK. 9.402.301. Der Gewinn im Vorjahr betrug DKK. 8.906.394

Der Betrieb der eigenen Immobilienist den Erwartungen gemäß verlaufen.

Tochterunternehmen

Der Betrieb der Töchtergesellschaften ist den Erwartungen gemäß verlaufen.

Bewertung der Immobilienanlagen

Der Wert der Immobilienanlagen ist auf einen vorsichtig geschätzten Tageswert per 31. Dezember 2019 DKK 74.700.000 reguliert worden. Es ist eine individuelle Bewertung aller Immobilien vorgenommen 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 6,2 % bis 6,6 % 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.

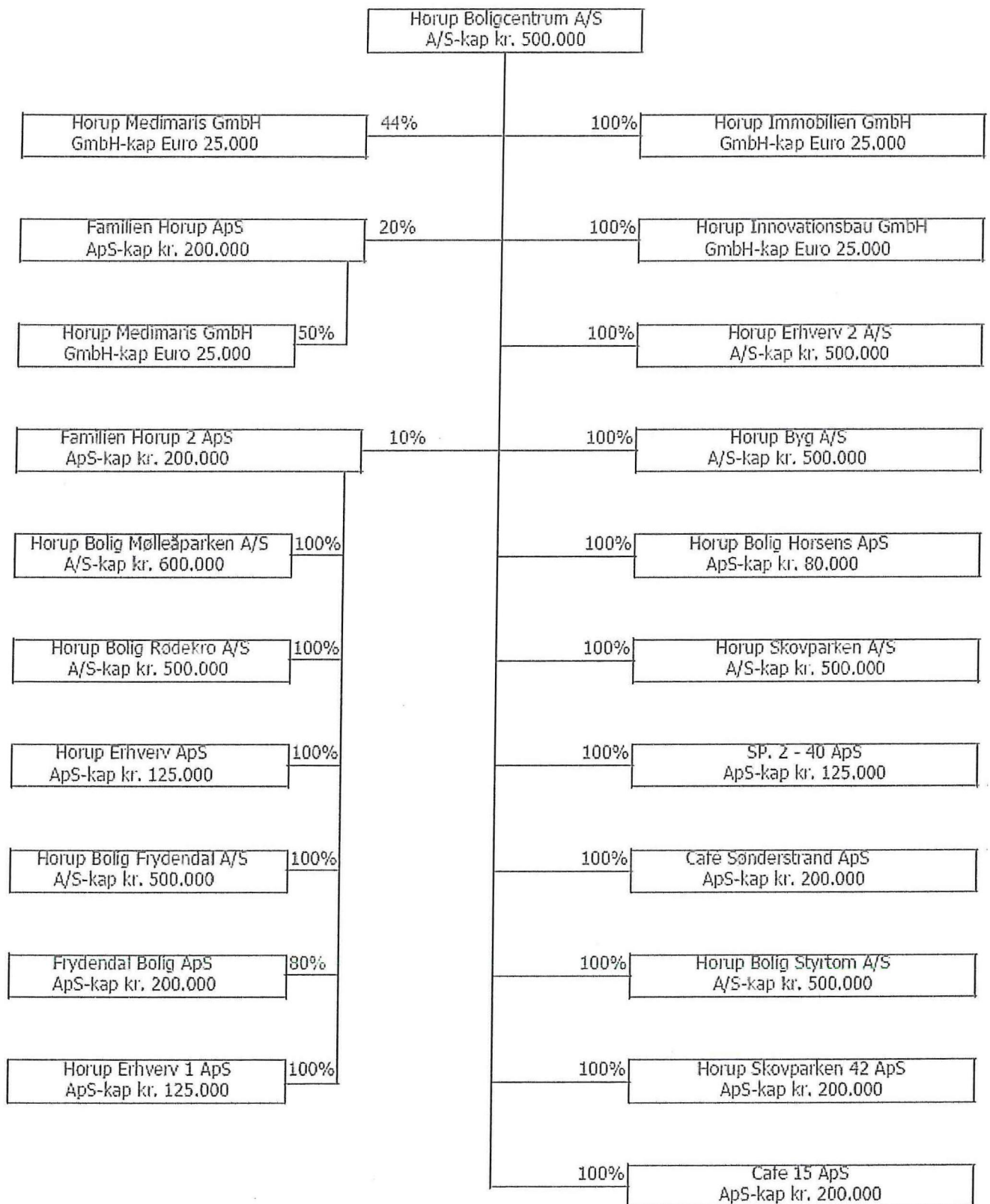
Änderungen der Ergebnisse

Änderungen der Ergebnisse der Immobilien, die sich auf die Bewertung auswirken können, umfassen hauptsächlich nicht einflussreiche Bedingungen wie Änderungen der jährlichen Mieteinnahmen (normale Mietanpassungen) und Änderungen der Betriebskosten.

Entwicklung

Bei der Entwicklung handelt es sich um Verhältnisse, die zu Änderungen der Ergebnisse der Immobilien führen können wie z.b. Modernisierung, für höhere / niedrigere Mieteinnahmen, Änderungen in leerstehenden Wohnräumen und ânderungen der Kosten/Einnahmen.

Koncernoversigt



Anvendt regnskabspraksis

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

Den anvendte 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 to af følgende størrelser:

1. En balancesum på 44 mio. kr.,
2. en nettoomsætning 89 mio. kr. og
3. et gennemsnitligt antal heltidsbeskæftigede i løber af året på 50.

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 og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder fortjeneste og tab salg af materielle anlægsaktiver samt andre indtægter og udgifter.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger, der omfatter løn, pension og andre omkostninger til ansatte og ledelse. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne tilskud fra offentlige myndigheder.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Udbytte fra kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

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

Investeringsejendomme

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 anslået markedisleje
- 3) -driftsomkostninger (skatter, afgifter, forsikring, ind- og udvendige vedligeholdelse etc.)
- 4) -administration
= nettoresultat (sum af 1 til 4)
- 5) / afkastprocent
= kapitaliseret nettoresultat (nettoresultat /afkastprocent(5)/100)
- 6) + refusionssaldi
- 7) - korrektioner til dagsværdi
- 8) = Dagsværdi = (nettoresultat / (afkastkrav (5)/100)) + refusionssaldi (6) - korrektioner (7).

1) Årlige lejeindtægter

Der medtages budgetterede lejeindtægter for 2020. For ledige arealer er anslået en forsigtig markedsleje.

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.

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.

6) Refusionssaldi

Refusionssaldi opgøres som deposita og forudbetalt leje.

7) Korrektioner til dagsværdi

Der kan ske korrektion af den beregnede dagsværdi i form af reservationer (fradrag) til forestående væsentlige renoverings- og ombygningsopgaver samt leje for udlejede arealer, der indgår i lejeindtægten efter pkt. 1, frem til det tidspunkt, hvor arealerne forventes udlejet.

8) 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 "værdiregulering af investerings-ejendomme".

Vedrørende værdiansættelse af de enkelte investeringsejendomme henvises til note 4.

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

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 regskabsmæssig 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.

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

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, Horup Medimaris GmbH og Horup Innovations-Bau GmbH er indregnet ud fra det ureviderede årsregnskab pr. 31. december 2019, udarbejdet af koncernens tyske revisor.

Kapitalandele i Horup Immobilien GmbH, Horup Medimaris 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.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af 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.

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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudt skat måles 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.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld.

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

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, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Der Jahresabschluss ist gemäß dem Gesetz über Jahresabschlüsse für Klasse B Unternehmen aufgestellt worden.

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

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 Punkte nicht überschreiten: 1. Nettoumsatz in Höhe von 89 Mill. Kronen 2. Anzahl Angestellten im Geschäftsjahr mehr als 50 3. Aktiva gesamt über 44 Mill. Kronen.

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.

Sonstigen betrieblichen Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Erträge und Aufwendungen beinhalten Elemente von sekundärer Natur relativ zum Hauptgeschäft des Unternehmens, einschließlich der Gewinne aus dem Verkauf von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagen.

Personalkosten

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

Administrationskosten

Administrationskosten umfassen Kosten zur Administration.

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 Zulagen und Erstattungen im Rahmen 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 latente Steuern als Ertrag oder Aufwand zu verbuchen. Die Gesellschaft wird mit Ihren 100 % kontrollierten dänischen 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) - Regulierungen zum Tageswert
- 8) = Tageswert = $(\text{Nettoertrag} / (\text{Rendite}/100)) + \text{Kautions- und Vorauszahlungen} - \text{Regulierungen}$

1) Jährlicher Mietertrag

Budgetierte Erträge für 2020 liegen zum Grund. Für unbesetztes Areal wird eine vorsichtige Schätzung des Marktwertes verwendet.

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.

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) Regulierungen zum Tageswert

Es können Regulierungen zum berechnete Tageswert vorkommen, in Form von Reservierungen (Abzug) für grössere Sanierungen oder von Mieteinnahmen, bis zum Zeitraum der Wiedervermittlung der Mitflächen.

8) 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.

Zur Bewertung der einzelnen Immobilien siehe Anhang 4.

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.

Der Wert der ausländischen Anteile an den Tochtergesellschaften Horup Immobilien GmbH, Horup Medimaris GmbH und Horup Innovations-Bau GmbH basiert auf den ungeprüften Abschlussbilanz vom 31. Dezember 2019, ausarbeitet von der BDO Flensburg. Die Bewertung der Anteile entspricht nach dem Ermessen der Geschäftsleitung mindesten den Buchwert der Anteile.

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.

Steuern vom Einkommen und vom Ertrag und latente Steuern

Aktuelle Steuerverbindlichkeiten und Steuerforderungen werden berechnet und in der Bilanz erfasst.

Die zu zahlenden Steuern der Tochterunternehmen, die nach den Regeln für Gesamtveranlagung besteuert werden, werden direkt auf das respektive Verrechnungskonto des Tochterunternehmens verbucht.

Latente Steuern werden auf Basis der Steuervorschriften und Steuersätze bemessen, die zum Bilanzstichtag gelten, wenn die latente Steuer voraussichtlich als laufende Steuer anfallen wird. Veränderungen der latenten Steuern aufgrund von Änderungen der Steuersätze werden in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Finanzielle Verbindlichkeiten

Finanzielle Verbindlichkeiten werden mit den erhaltenen Erlösen nach Abzug der angefallenen Transaktionskosten passiviert. In den Folgeperioden werden die finanziellen Verbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten, entsprechend dem aktivierten Wert unter Verwendung des Effektivzinssatzes, bewertet, so dass die Differenz zwischen den Erlösen und dem Nominalwert über die Kreditlaufzeit in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst wird.

Hypothekenschulden werden somit zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet, was für Barkredite der Restschuld des Kredits entspricht.

Sonstige Verbindlichkeiten, einschließlich Verbindlichkeiten gegenüber Lieferanten, verbundenen Unternehmen und sonstigen Schulden, werden zu fortgeführten Anschaffungskosten in Höhe des Nennwerts bewertet.

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 Körperschaftssteuer, 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.

Resultatopgørelse for året 2019

Gewinn- und Verlustrechnung 2019

Note <i>Anhang</i>	Kr.	Sidste år <i>(Vorjahr)</i>
Bruttofortjeneste	5.922.968	5.624.543
<i>Bruttoertrag</i>		
1. Personalemkostninger <i>Personalaufwand</i>	-2.750.003	-1.937.525
Andre driftsomkostninger <i>Sonstige betriebliche Aufwendungen</i>	-12.186	-183.604
	3.160.779	3.503.414
Resultat før finansielle poster <i>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</i>		
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder <i>Erträge aus Kapitalbeteiligungen in verbundene Unternehmen</i>	6.365.569	5.215.097
2. Andre finansielle indtægter <i>Zinsen und ähnliche Erträge</i>	2.278.545	2.278.436
3. Øvrige finansielle omkostninger <i>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</i>	-1.046.109	-1.047.208
	10.758.784	9.949.739
Resultat før værdiregulering <i>Ergebnis vor Wertberichtigung</i>		
Værdiregulering af investeringsejendomme <i>Wertberichtigung der Immobilienanlagen</i>	-500.000	0
	10.258.784	9.949.739
Resultat før skat <i>Ergebnis vor Steuern</i>		
Skat af årets resultat <i>Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</i>	-856.483	-1.043.345
	9.402.301	8.906.394
Årets resultat <i>Jahresergebnis</i>		

Bruttofortjeneste

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

	Kr.	Sidste år (Vorjahr)
Forslag til resultatdisponering Vorschlag zur Gewinnverwendung		
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen <i>Ausschüttung des Jahres</i>	100.000	100.000
Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode på kapitalandele <i>Rücklagen für nicht ausgeschüttete Gewinne aus Anteile in Tochtergesellschaften</i>	5.845.770	4.205.846
Overført resultat <i>Gewinnvortrag neues Jahr</i>	3.456.531	4.600.548
Resultatdisponering i alt Verwendung insgesamt	<u>9.402.301</u>	<u>8.906.394</u>

Balance pr. 31.12.2019

Bilanz zum 31.12.2019

Note		Kr.	%	Sidste år	%
Anhang				(Vorjahr)	
	<u>AKTIVER</u>				
	<u>AKTIVA</u>				
	<u>Anlægsaktiver</u>				
	<u>Anlagevermögen</u>				
4.	Investeringsejendomme	74.700.000	31,5	75.200.000	33,6
	<i>Anlageimmobilien zum Tageswert gesamt</i>				
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>74.700.000</u>	<u>31,5</u>	<u>75.200.000</u>	<u>33,6</u>
	Sachanlagevermögen gesamt				
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	32.220.569	13,6	23.924.799	10,7
	<i>Kapitalanteile an Tochterunternehmen</i>				
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>32.220.569</u>	<u>13,6</u>	<u>23.924.799</u>	<u>10,7</u>
	Finanzanlagevermögen gesamt				
	Anlægsaktiver i alt	<u>106.920.569</u>	<u>45,1</u>	<u>99.124.799</u>	<u>44,3</u>
	Anlagevermögen gesamt				
	<u>Omsætningsaktiver</u>				
	<u>Umlaufvermögen</u>				
	Tilgodehavender fra tjenesteydelser	87.435	0,0	17.723	0,0
	<i>Forderungen aus Lieferungen und Leistungen</i>				
	Tilgodehavender hos tilknyttede selskaber	109.406.942	46,1	120.433.845	53,9
	<i>Forderungen gegen verbundene Unternehmen</i>				
	Andre tilgodehavender	492.341	0,2	119.707	0,1
	<i>Sonstige Forderungen</i>				
	Tilgodehavender i alt	<u>109.986.718</u>	<u>46,4</u>	<u>120.571.275</u>	<u>54,9</u>
	Forderungen gesamt				
	Likvide beholdninger i alt	<u>20.219.480</u>	<u>8,5</u>	<u>3.833.129</u>	<u>0,1</u>
	Liquide Mittel gesamt				
	Omsætningsaktiver i alt	<u>130.206.198</u>	<u>54,9</u>	<u>124.404.404</u>	<u>55,0</u>
	Umlaufvermögen gesamt				
	Aktiver i alt	<u>237.126.767</u>	<u>100,0</u>	<u>223.529.203</u>	<u>100,0</u>
	Aktiva gesamt				

Balance pr. 31.12.2019

Bilanz zum 31.12.2019

Note

Anhang

	Kr.	%	Sidste år (Vorjahr)	%
PASSIVER				
PASSIVA				
Egenkapital				
Gesellschaftskapital				
Virksomhedskapital	500.000	0,2	500.000	0,2
<i>Aktienkapital</i>				
Reserver for nettoopskrivning på kapitalandele	19.078.901	8,0	13.233.131	5,9
<i>Gewinnrücklagen für nicht ausgeschüttete Gewinne aus Anteile in Tochterunternehmen</i>				
Overført overskud eller underskud	119.150.266	50,2	116.142.355	52,0
<i>Gewinnvortrag neues Jahr</i>				
Forslag til udbytte for regnskabsåret	100.000	0,0	100.000	0,0
<i>Ausschüttung des Jahres</i>				
Egenkapital i alt	138.829.167	58,5	129.975.486	58,1
<i>Eigenkapital gesamt</i>				
Hensatte forpligtelser				
<i>Rückstellungen</i>				
Hensættelser til udskudt skat	7.427.819	3,1	7.534.392	3,4
<i>Steuerrückstellungen</i>				
Hensættelser vedrørende negativ egenkapital i tilknyttede virksomheder	1.545.630	0,7	1.443.164	0,6
<i>Rückstellungen für negatives Eigenkapital in verbundene Unternehmen</i>				
Hensatte forpligtelser i alt	8.973.449	3,8	8.977.556	4,0
<i>Rückstellungen gesamt</i>				
Gældsforpligtelser (lang- og kortfristet)				
<i>Verbindlichkeiten (Lang- und Kurzfristige)</i>				
Gæld til realkreditinstitutter	49.493.928	20,9	52.489.814	23,5
<i>Hypotheken</i>				
Langfristet gældsforpligtelser i alt	49.493.928	20,9	52.489.814	23,5
<i>Langfristige Verbindlichkeiten gesamt</i>				

Balance pr. 31.12.2019

Bilanz zum 31.12.2019

Note		Kr.	%	Sidste år (Vorjahr)	%
Anhang					
5.	Kortfristet del af langfristet gæld <i>Kurzfristiger Anteil der langfristigen Verbindlichkeiten</i>	2.978.000	1,3	2.908.000	1,3
	Leverandører af varer og tjenesteydelser <i>Verbindlichk. aus Lieferungen und Leistungen</i>	53.882	0,0	49.346	0,0
	Modtagne forudbetalinger fra kunder <i>Vorrauszahlungen</i>	63.598	0,0	39.836	0,0
	Gæld til tilknyttede virksomheder <i>Verbindlichk. gegenüber verbund. Unternehmen</i>	34.848.053	14,7	26.905.878	12,0
	Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring <i>Sonstige Verbindlichkeiten und Sozialversicherungsbeiträge</i>	1.886.690	0,8	2.183.287	1,0
	Kortfristet gældsforpligtelser i alt <i>Kurzfristige Verbindlichkeiten gesamt</i>	<u>39.830.223</u>	<u>16,8</u>	<u>32.086.347</u>	<u>14,4</u>
	Gældsforpligtelser i alt <i>Verbindlichkeiten gesamt</i>	<u>89.324.151</u>	<u>37,7</u>	<u>84.576.161</u>	<u>37,9</u>
	Passiver i alt <i>Passiva gesamt</i>	<u>237.126.767</u>	<u>100,0</u>	<u>223.529.203</u>	<u>100,0</u>
6.	Eventualposter, pantsætninger og sikkerhedsstillelser <i>Eventualposten, Verpfändungen, Bürgschaften und Sicherheitsleistungen</i>				

Pengestrømsopgørelse for året 2019

Kapitalflussrechnung

	2019	Sidste år
	Kr.	Vorjahr Kr.
Årets resultat før finansielle poster <i>Jahresergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</i>	9.526.348	8.718.511
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder <i>Erträge aus Kapitalbeteiligungen in verbundene Unternehmen</i>	-6.365.569	-5.215.097
Pengestrøm fra drift <i>Kapitalfluss</i>	3.160.779	3.503.414
Ændringer i tilgodehavender for tjenesteydelser og andre tilgodehavender <i>Veränderung von Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen</i>	-69.712	-16.062
Ændringer i tilgodehavender hos tilknyttede selskaber <i>Veränderung von Forderungen gegenüber Verbund. Unternehmen</i>	11.200.549	-4.780.880
Ændringer i leverandørgæld og anden gæld <i>Veränderung von sonstige Verbindlichkeiten</i>	-268.299	835.928
Ændringer i gæld til tilknyttede selskaber <i>Veränderung von Verbindlichk. gegenüber Verbund. Unternehmen</i>	7.942.175	12.601.839
Heraf eliminerings af skat fra datterselskaber <i>Hiervon Elimination von Steuern von Tochterunternehmen</i>	878.403	2.201.061
Pengestrøm fra drift før finansielle poster <i>Kapitalfluss vor Zinsen</i>	22.843.895	14.345.300
Andre finansielle indtægter <i>Zinsen und ähnliche Erträge</i>	2.278.545	2.278.436
Finansielle omkostninger <i>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</i>	-1.046.109	-1.047.208
Pengestrøm fra ordinær drift <i>Kapitalfluss der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</i>	24.076.331	15.576.528
Betalt selskabsskat <i>Bezahlte Steuer im Jahr</i>	-2.214.094	-2.671.552
Pengestrøm fra driftsaktivitet <i>Kapitalfluss Betriebsergebnis</i>	21.862.237	12.904.976

	2019	Sidste år
	Kr.	Vorjahr Kr.
Investeret i finansielle anlægsaktiver <i>Zugänge Finanzanlagevermögen</i>	-2.450.000	-400.000
Pengestrøm fra investeringsaktiver <i>Kapitalfluss von Investitionen</i>	-2.450.000	-400.000
Tilbagebetaling af bankgæld <i>Abzahlung gegenüber Kreditinstituten</i>	0	-5.920.683
Afdrag på realkreditlån <i>Tilgungsraten Langfristige Verbindlichkeiten</i>	-2.925.886	-2.824.067
Betalt udbytte <i>Ausschüttung des Vorjahres</i>	-100.000	-100.000
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet <i>Kapitalfluss Finanzierungsmittel</i>	-3.025.886	-8.844.750
Ændringer i likvider <i>Veränderung der Liquidität</i>	16.386.351	3.660.226
Likvide beholdninger ved årets begyndelse <i>Liquidität bei Jahresbeginn</i>	3.833.129	172.903
Likvide beholdning ved årets slutning <i>Liquidität bei Jahresende</i> <i>Verbindlichk. gegenüber Kreditinstituten bei Jahresende</i>	20.219.480	3.833.129

Noter til årsrapporten

Anhang zum Jahresabschluss

	Kr.	Sidste år Vorjahr
Note 1. Personalemkostninger		
<u>1. Personalaufwand</u>		
Antal personer beskæftiget i gennemsnit <i>Durchschnittliche Anzahl von Mitarbeitern</i>	5	4
Lønninger medarbejdere og direktion <i>Löhne und Gehälter</i>	2.425.846	1.697.907
Pensionsordning <i>Renteneinzahlungen</i>	285.356	216.583
Andre udgifter til social sikring <i>Sonstige Sozialsicherungskosten</i>	38.801	23.035
	2.750.003	1.937.525
 Note 2. Andre finansielle indtægter		
<u>2. Zinsen und ähnliche Erträge</u>		
Renteindtægter i øvrigt <i>Sonstige Zinseinnahmen</i>	8.522	74.637
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder <i>Zinseinnahmen Beteiligungsgesellschaften</i>	2.269.914	2.203.276
Godtgørelser selskabsskat <i>Zinseinnahmen Finanzamt</i>	109	523
	2.278.545	2.278.436
 Note 3. Øvrige finansielle omkostninger		
<u>3. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</u>		
Renteomkostninger til realkreditinstitutter <i>Zinskosten Langfristige Verbindlichkeiten</i>	365.424	396.084
Renteomkostninger til kreditinstitutter <i>Zinskosten Kreditinstitute</i>	49.379	132.687
Realiseret kurstab <i>Realisierte Kursverluste</i>	0	78.299
Andre renteromkostninger <i>Sonstige Zinskosten</i>	3.526	3.542
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder <i>Zinskosten Beteiligungsgesellschaften</i>	627.780	436.596
	1.046.109	1.047.208

Note 4. Værdiansættelse af investeringsejendomme

Opgørelse af ejendommens driftsafkast

Som beskrevet under anvendt regnskabspraksis opgøres værdien af investeringsejendomme ud fra den afkastbaserede metode med udgangspunkt i Finanstilsynets bekendtgørelse nr. 937, bilag 7 af 27. juli 2015.

En ejendoms dagsværdi fremkommer på baggrund af ejendommens driftsafkast og et til ejendommen knyttet forrentningskrav (afkastprocent).

Dagsværdien er lig driftsafkastet ganget med 100 og divideret med afkastprocenten svarende til nutidsværdien af en uendelig annuitet.

Der henvises til beregnings- og opgørelsesmetoden under anvendt regnskabspraksis side 10-11.

Fastsættelse af ejendommens afkastkrav

Afkastkravet fastsættes årligt af ledelsen dels på grundlag af udvikling i markedsforhold og dels på grundlag af ændringer i den enkelte ejendoms forhold. Afkastkravet er fastlagt på baggrund af de faktiske forhold på balancedagen og kan primært henføres til beliggenhed.

Den anvendte afkastsats for ejendommene er fastsat i intervallet 6,2 - 6,6 % p.a.

Erklärung über die Betriebsrendite der Immobilie

Wie in den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden beschrieben, wird der Wert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien auf der Grundlage der Ertragsmethode auf der Grundlage der Verfügung Nr. 937 der dänischen Finanzaufsichtsbehörde vom 7. Juli 2015, Anhang 7, berechnet.

Der Tageswert einer Immobilie wird auf Basis der operativen Rendite der Immobilie und einer objektbezogenen Rendite (Return Rate) ermittelt.

Der beizulegende Zeitwert entspricht der operativen Rendite multipliziert mit 100 und dividiert durch die Rendite, die dem Barwert einer unendlichen Annuität entspricht.

Es wird auf die Berechnungsmethode beschrieben in der "Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden" Seite 10-11 verwiesen.

Die Renditeanforderung wird jährlich vom Management auf der Grundlage der Entwicklung der Marktbedingungen und teilweise aufgrund von Veränderungen in den einzelnen Immobilien festgelegt.

Die Rendite für die Immobilie sind im Intervall von 6,2 - 6,6% p.a. festgesetzt.

Note 5. Langfristet gældsforpligtelser

5. Langfristige Verbindlichkeiten

	Gæld primo året	Gæld ultimo året	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
	<i>Verbindlich- keiten Anfang</i>	<i>Verbindlich- keiten Ende</i>	<i>Tilgung nächstes Jahr</i>	<i>Verbindlichkeiten nach 5 Jahren</i>
Gæld til realkreditinstitutter	58.221.881	52.471.928	2.978.000	39.434.000
<i>Hypotheken</i>				
	<u>58.221.881</u>	<u>52.471.928</u>	<u>2.978.000</u>	<u>39.434.000</u>

Note 6. Eventualposter, pantsætninger og sikkerhedsstillelser

6. 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:	Kr.	Sidste år
<i>Pfand in Immobilienanlagen:</i>		
Realkredit Danmark A/S (heraf i Euro 6.944.800)	60.593.500	60.593.500
Grundejernes Investeringsfond	<u>4.420.000</u>	<u>4.420.000</u>
	<u>65.013.500</u>	<u>65.013.500</u>
De pantsatte aktivers bogførte værdi udgør	<u>74.700.000</u>	<u>75.200.000</u>

Die als Pfand gestellten Immobilien sind zu folgendem Wert gebucht

Kautioner for datterselskaber:

Bürgschaft für Tochterunternehmen:

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution over for datterselskabers banklån hos Jyske Bank A/S, max. kr. 3,5 mio. kr. og for realkreditlån i datterselskaber for kr. 197 mio. samt andre kautioner for 0,2 mio. kr.

Die Gesellschaft hat selbstschuldnerische Bürgschaften für die Bankverbindlichkeiten der Tochterunternehmen bei Jyske Bank A/S, max. DKK 3,5 Mio. und gegenüber Hypotekendarlehen mit DDK 197 Mio. gestellt. Andere Kautionen betragen DKK 0,2 Mio.

Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i 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.

Selskabet er fælles momsregistreret med flere tilknyttede selskaber ejet af Horup Boligcentrum A/S. Selskaberne hæfter solidarisk for det samlede momstilsvar.

Die Gesellschaft wird gemeinsam mit anderen dänischen Unternehmen besteuert, die von der Verwaltungsgesellschaft Horup Boligcentrum A/S kontrolliert werden.

Die Gesellschaft haftet unbeschränkt und gemeinsam mit den anderen Gesellschaften für die gemeinsame Besteuerung der dänischen Körperschaftsteuer und der Quellensteuer auf Dividenden, Zinsen und Lizenzgebühren innerhalb der gemeinsamen Besteuerung.

Spätere Korrekturen des steuerpflichtigen gemeinsamen Steuerertrags oder der Quellensteuer können dazu führen, dass die Haftung der Gesellschaft höher ist.

Das Unternehmen ist gemeinsam mit mehreren verbundenen Unternehmen im Besitz von Horup Boligcentrum A / S Mehrwertsteuer registriert. Die Unternehmen haften gesamtschuldnerisch für die gesamte Mehrwertsteuerpflicht.