

# HT Ejendomme Struer ApS

Farvervej 5, 7600 Struer

CVR-nr. 32 94 91 69

## Årsrapport

2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 8. maj 2023.

---

Lars Højris Nielsen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022</b>	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

## **Ledespåtegning**

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2022 for HT Ejendomme Struer ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Struer, den 3. maj 2023

### **Direktion**

Lars Højris Nielsen  
direktør

### **Bestyrelse**

Per Thusgaard Andersen  
formand

Lars Højris Nielsen

Lise Hodde Nybo

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

---

### Til kapitalejerne i HT Ejendomme Struer ApS

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for HT Ejendomme Struer ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis 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 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

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

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

---

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

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

Struer, den 3. maj 2023

### **KRØYER PEDERSEN**

Statsautoriserede Revisorer I/S  
CVR-nr. 89 22 49 18

**Bent Nordestgaard Rønne**

statsautoriseret revisor  
mne26812

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	HT Ejendomme Struer ApS Farvervej 5 7600 Struer
	CVR-nr.: 32 94 91 69
	Stiftet: 10. juni 2010
	Hjemsted: Struer
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 13. regnskabsår
<b>Bestyrelse</b>	Per Thusgaard Andersen, formand Lars Højris Nielsen Lise Hodde Nybo
<b>Direktion</b>	Lars Højris Nielsen, direktør
<b>Revision</b>	KRØYER PEDERSEN Statsautoriserede Revisorer I/S

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af køb af ejendomme til udlejning, renovering og hermed beslægtet virksomhed.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat har i 2022 udgjort et overskud på 607 t.kr. mod et overskud sidste år på 2.670 t.kr.

Årets resultat og den økonomiske udvikling anses for værende tilfredsstillende.

Egenkapitalen udgør på balancedagen 10.712 t.kr., svarende til en egenfinansiering på 36,3 % af de samlede aktiver på 29.517 t.kr., hvilket er en stigning på 2,1 procentpoint i forhold til sidste år.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**


---

<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.076.696</b>	<b>752.528</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	-44.000	3.368.000
1 Personaleomkostninger	0	-35.672
Andre driftsomkostninger	0	-3.500
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>1.032.696</b>	<b>4.081.356</b>
Finansielle omkostninger	-235.397	-478.152
<b>Resultat før skat</b>	<b>797.299</b>	<b>3.603.204</b>
Skat af årets resultat	-190.517	-933.184
<b>Årets resultat</b>	<b>606.782</b>	<b>2.670.020</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	606.782	2.670.020
<b>Disponeret i alt</b>	<b>606.782</b>	<b>2.670.020</b>



**Balance 31. december**


---

<b>Aktiver</b>		<u>2022</u>	<u>2021</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
2	Investeringsejendomme	<u>29.275.000</u>	<u>29.231.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>29.275.000</u>	<u>29.231.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>29.275.000</u></b>	<b><u>29.231.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	119.462	95.089
	Andre tilgodehavender	104.700	119.184
	Periodeafgrænsningsposter	<u>17.510</u>	<u>21.123</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>241.672</u>	<u>235.396</u>
	Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>47.881</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>241.672</u></b>	<b><u>283.277</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>29.516.672</u></b>	<b><u>29.514.277</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		
Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	160.000	160.000
Overført resultat	10.552.245	9.945.463
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>10.712.245</b>	<b>10.105.463</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	1.672.622	1.666.509
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>1.672.622</b>	<b>1.666.509</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	12.165.229	12.795.051
Deposita	545.713	532.140
3 Langfristede gældsforpligtelser i alt	12.710.942	13.327.191
3 Kortfristet del af langfristet gæld	637.191	650.374
Gæld til pengeinstitutter	2.194.750	2.526.910
Modtagne forudbetalinger fra kunder	34.182	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	164.166	268.271
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	1.286.471	886.471
Selskabsskat	90.404	55.492
Anden gæld	13.699	27.596
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	4.420.863	4.415.114
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>17.131.805</b>	<b>17.742.305</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>29.516.672</b>	<b>29.514.277</b>

4 Oplysninger om dagsværdi

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

**Egenkapitalopgørelse**

---

	<b>Virksomheds- kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. januar 2021	160.000	7.275.443	7.435.443
Overført via resultatdisponering	0	2.670.020	2.670.020
Egenkapital 1. januar 2022	160.000	9.945.463	10.105.463
Overført via resultatdisponering	0	606.782	606.782
	<b>160.000</b>	<b>10.552.245</b>	<b>10.712.245</b>

## Noter

	2022	2021
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	0	35.672
	<b>0</b>	<b>35.672</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1
	31/12 2022	31/12 2021
<b>2. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar	21.655.957	25.441.105
Tilgang i årets løb	88.000	0
Afgang i årets løb	0	-3.785.148
<b>Kostpris 31. december</b>	<b>21.743.957</b>	<b>21.655.957</b>
Regulering til dagsværdi 1. januar	7.575.043	3.721.895
Årets regulering til dagsværdi	-44.000	3.368.000
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	0	485.148
<b>Regulering til dagsværdi 31. december</b>	<b>7.531.043</b>	<b>7.575.043</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>29.275.000</b>	<b>29.231.000</b>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent	5,28
Højeste afkastprocent	5,75
Laveste afkastprocent	4,75

## Noter

---

### 2. Investeringsejendomme (fortsat)

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

En forøgelse af afkastkravet med 0,5 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 4.043 t.kr. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 10.712 t.kr. til 6.669 t.kr.

### 3. Gældsforpligtelser

	<u>Gæld i alt 31/12 2022</u>	<u>Kortfristet del af lang- fristet gæld</u>	<u>Langfristet gæld 31/12 2022</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	12.802.420	637.191	12.165.229	10.022.605
Deposita	545.713	0	545.713	545.713
	<u>13.348.133</u>	<u>637.191</u>	<u>12.710.942</u>	<u>10.568.318</u>

### 4. Oplysninger om dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Dagsværdi 31. december	29.275.000
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>-44.000</u>

### 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 12.939 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 24.309 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 5.000 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i grunde og bygninger, hvor den regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør i alt 17.969 t.kr.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for HT Ejendomme Struer ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætningen består af indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver samt forsikringserstatninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til lokaler og administration samt tab på debitorer.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

### **Andre driftsomkostninger**

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### **Skat af årets resultat**

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

## **Balancen**

### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et gennemsnitlig afkastkrav for området danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af investeringsejendomme”.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og 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 til nettorealisationsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

### Gældsforpligtelser

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

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.