

---

# ***HT Ejendomme Struer ApS***

Farvervej 5, 7600 Struer

## **Årsrapport for 2016**

---

CVR-nr. 33 08 44 04

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 28/3 2017

Lars Højris Nielsen  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 3

Ledelsesberetning 4

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 5

Balance 31. december 6

Egenkapitalopgørelse 8

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 9

Noter til årsregnskabet 10

Noter, regnskabspraksis 12

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for HT Ejendomme Struer ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Struer, den 28. marts 2017

## Direktion

Lars Højris Nielsen

Per Thusgaard Andersen

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i HT Ejendomme Struer ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for HT Ejendomme Struer ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

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

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

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

Holstebro, den 28. marts 2017

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

H.C. Krogh

statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

HT Ejendomme Struer ApS  
Farvervej 5  
7600 Struer

CVR-nr.: 33 08 44 04  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Hjemstedskommune: Danmark

### Direktion

Lars Højris Nielsen  
Per Thusgaard Andersen

### Revisor

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Hjaltetvej 16  
Postboks 1443  
7500 Holstebro

### Pengeinstitut

Nykredit Realkredit A/S  
Kalvebod Brygge 1-3  
1780 København V

# Ledelsesberetning

Årsrapporten for HT Ejendomme Struer ApS for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Hovedaktivitet

Selskabets formål er køb af ejendomme til udlejning, reovering og hermed beslægtet virksomhed.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud på DKK 245.380, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på DKK 343.799.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2016 DKK	2015 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.296.302</b>	<b>987.710</b>
Personaleomkostninger		-37.697	-24.695
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	1	<u>-248.889</u>	<u>-237.078</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>1.009.716</b>	<b>725.937</b>
Finansielle omkostninger	2	<u>-627.188</u>	<u>-587.780</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>382.528</b>	<b>138.157</b>
Skat af årets resultat	3	<u>-137.148</u>	<u>-69.678</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>245.380</u></b>	<b><u>68.479</u></b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		<u>245.380</u>	<u>68.479</u>
		<b><u>245.380</u></b>	<b><u>68.479</u></b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Grunde og bygninger		17.902.396	15.426.285
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>17.902.396</b>	<b>15.426.285</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>17.902.396</b>	<b>15.426.285</b>
Andre tilgodehavender		282.600	150.692
<b>Tilgodehavender</b>		<b>282.600</b>	<b>150.692</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>282.600</b>	<b>150.692</b>
<b>Aktiver</b>		<b>18.184.996</b>	<b>15.576.977</b>



## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Selskabskapital		80.000	80.000
Overført resultat		263.799	18.419
<b>Egenkapital</b>		<b>343.799</b>	<b>98.419</b>
Gæld til realkreditinstitutter		11.167.925	11.407.284
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>11.167.925</b>	<b>11.407.284</b>
Gæld til realkreditinstitutter	5	219.847	210.165
Kreditinstitutter		5.683.018	2.954.103
Selskabsskat		138.527	73.564
Anden gæld		631.880	833.442
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>6.673.272</b>	<b>4.071.274</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>17.841.197</b>	<b>15.478.558</b>
<b>Passiver</b>		<b>18.184.996</b>	<b>15.576.977</b>
Nærtstående parter	8		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u> DKK	<u>Overført resultat</u> DKK	<u>I alt</u> DKK
Egenkapital 1. januar	80.000	18.419	98.419
Årets resultat	0	245.380	245.380
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>80.000</b>	<b>263.799</b>	<b>343.799</b>

## Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Årets resultat		245.380	68.479
Reguleringer	6	1.013.225	894.536
Ændring i driftskapital	7	-333.470	-142.908
<b>Pengestrømme fra drift før finansielle poster</b>		<b>925.135</b>	<b>820.107</b>
Renteudbetalinger og lignende		-627.186	-587.783
<b>Pengestrømme fra ordinær drift</b>		<b>297.949</b>	<b>232.324</b>
Betalt selskabsskat		-72.185	211
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>		<b>225.764</b>	<b>232.535</b>
Køb af materielle anlægsaktiver		-2.725.000	-72.394
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>		<b>-2.725.000</b>	<b>-72.394</b>
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		-229.678	-223.998
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter		-28.277	-33.735
Tilbagebetaling af gæld til associerede virksomheder		0	-243.750
Optagelse af gæld til kreditinstitutter		2.350.000	600.000
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>		<b>2.092.045</b>	<b>98.517</b>
<b>Ændring i likvider</b>		<b>-407.191</b>	<b>258.658</b>
Likvider 1. januar		-378.576	-637.234
<b>Likvider 31. december</b>		<b>-785.767</b>	<b>-378.576</b>
Likvider specificeres således:			
Kassekredit		-785.767	-378.576
<b>Likvider 31. december</b>		<b>-785.767</b>	<b>-378.576</b>

## Noter til årsregnskabet

	<u>2016</u> DKK	<u>2015</u> DKK
<b>1 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	<u>248.889</u>	<u>237.078</u>
	<b><u>248.889</u></b>	<b><u>237.078</u></b>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	<u>627.188</u>	<u>587.780</u>
	<b><u>627.188</u></b>	<b><u>587.780</u></b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	<u>137.148</u>	<u>69.678</u>
	<b><u>137.148</u></b>	<b><u>69.678</u></b>
<b>4 Materielle anlægsaktiver</b>		
		Grunde og byg- ninger <u>DKK</u>
Kostpris 1. januar		16.207.551
Tilgang i årets løb		<u>2.725.000</u>
Kostpris 31. december		<u>18.932.551</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar		781.266
Årets afskrivninger		<u>248.889</u>
Ned- og afskrivninger 31. december		<u>1.030.155</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>		<b><u>17.902.396</u></b>

# Noter til årsregnskabet

## 5 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2016 DKK	2015 DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	10.109.102	10.387.201
Mellem 1 og 5 år	1.058.823	1.020.083
Langfristet del	11.167.925	11.407.284
Inden for 1 år	219.847	210.165
	<b>11.387.772</b>	<b>11.617.449</b>

## 6 Pengestrømsopgørelse - reguleringer

Finansielle omkostninger	627.188	587.780
Af- og nedskrivninger inklusiv tab og gevinst ved salg	248.889	237.078
Skat af årets resultat	137.148	69.678
	<b>1.013.225</b>	<b>894.536</b>

## 7 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital

Ændring i tilgodehavender	-131.907	4.824
Ændring i leverandører m.v.	-201.563	-147.732
	<b>-333.470</b>	<b>-142.908</b>

## 8 Nærtstående parter

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

# Noter, regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for HT Ejendomme Struer ApS for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2016 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

### 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 finansiell post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

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

# Noter, regnskabspraksis

## Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter klassificeres som "Andre tilgodehavender" henholdsvis "Andre forpligtelser".

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter indregnes i resultatopgørelsen, medmindre det afledte finansielle instrument klassificeres som og opfylder kriterierne for regnskabsmæssig sikring.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Ved salg af varer indregnes nettoomsætning, når fordele og risici vedrørende de solgte varer er overgået til køber, nettoomsætningen kan måles pålideligt og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele ved salget vil tilgå selskabet.

Serviceydelser indregnes i takt med udførelse af den service, som kontrakten vedrører ved anvendelse af produktionsmetoden, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte serviceydelse. Metoden anvendes, når de samlede indtægter og omkostninger på serviceydelsen og færdiggørelsesgraden på balancedagen kan opgøres pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele, herunder betalinger, vil tilgå selskabet. Som færdiggørelsesgrad anvendes afholdte omkostninger i forhold til de forventede samlede omkostninger på serviceydelsen.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og distribution samt kontorhold mv.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

# Noter, regnskabspraksis

## Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, 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.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Udlejningsejendomme	40 år
---------------------	-------

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt. Der indregnes scrapværdi på 40%.

Aktiver med en kostpris på under DKK 12.900 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen.



# Noter, regnskabspraksis

## Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

## Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld 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, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

## Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser selskabets pengestrømme for året opdelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet, årets forskydning i likvider samt selskabets likvider ved årets begyndelse og slutning.

### Pengestrøm fra driftsaktivitet

Pengestrøm fra driftsaktiviteten opgøres som årets resultat reguleret for ændring i driftskapitalen og ikke kontante resultatposter som af- og nedskrivninger og hensatte forpligtelser. Driftskapitalen omfatter omsætningsaktiver fratrukket kortfristede gældsforpligtelser eksklusive de poster, der indgår i likvider.

### Pengestrøm fra investeringsaktivitet

Pengestrøm fra investeringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

### Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

Pengestrøm fra finansieringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra optagelse og tilbagebetaling af langfristede gældsforpligtelser samt ind- og udbetalinger til og fra selskabsdeltagerne.

## **Noter, regnskabspraksis**

### **Likvider**

Likvide midler består af ”Likvide beholdninger” og ”Kassekreditter”.

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes alene af det offentliggjorte regnskabsmateriale.