

HT Ejendomme Slagelse ApS
Teknikvej 4
4200 Slagelse

CVR nummer 36 94 89 81

Årsrapport
1. januar – 30. juni 2016
(2. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den / 2016

Thomas Lindboe
Dirigent

Helle Ebsen, HD
Registreret revisor

Torben Gudmundsen, HD
Registreret revisor

Jørgen Sig Pedersen
Registreret revisor

Revisorerne
Rådhuspladsen 1
4200 Slagelse
www.moller-madsen.dk
email: mm@moller-madsen.dk

Tlf.: 58 50 58 51
Fax: 58 50 58 53
CVR-nr. 30835654

**Danske
Revisorer
FSR**

INDHOLDSFORTEGNELSE

Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse for 2016	11
Balance	12
Noter til årsrapporten 2016	14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	HT Ejendomme Slagelse ApS Teknikvej 4 4200 Slagelse
	CVR-nr.: 36 94 89 81 Hjemsted: Slagelse
Direktion	Hanne Kjær Nielsen Thomas Lindboe
Pengeinstitut	Andelskassen JAK Slagelse Løvegade 63 4200 Slagelse
Revisor	Møller & Madsen Registreret Revisionsaktieselskab Rådhuspladsen 1, 1. 4200 Slagelse

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2016 for **HT Ejendomme Slagelse ApS**.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 30. juni 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Slagelse, den 25. november 2016

Direktion

Hanne Kjær Nielsen

Thomas Lindboe

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejerne i HT Ejendomme Slagelse ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for HT Ejendomme Slagelse ApS for perioden 1. januar - 30. juni 2016. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors Etiske regler samt 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.

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

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i årsregnskabet

Uden at modificere vores konklusion henviser vi til årsregnskabets note 1, i hvilken ledelsen redegør for usikkerhed ved måling af investeringsejendomme. Vi er enige i ledelsens beskrivelse af usikkerheden.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Erklæring i henhold til anden lovgivning, aftale og øvrig regulering

Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Selskabets erhvervelse af ejendomme er fejlagtigt ikke berigtiget i overensstemmelse med overdragelsesaftalen, idet pant i selskabets ejendomme til fordel for selskabets pengeinstitut ikke er aflyst. Forholdet kan være ansvarspådragende for selskabets ledelse.

Udtalelse om ledelsesberetningen

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

Slagelse, den 25. november 2016

MØLLER & MADSEN
REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB
CVR-nr. 30 83 56 54

Torben Gudmundsen, HD
registreret revisor

LEDELSESBERETNING

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i udlejning og administration af fast ejendom.

Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet blev stiftet i juni måned 2015 og har i forbindelse med stiftelsen erhvervet en portefølje af boligudlejningsejendomme beliggende primært i Slagelse.

Selskabet har omlagt regnskabsåret fra kalenderåret til regnskabsafslutning pr. 30. juni. Årsregnskabet omfatter derfor en periode på 6 måneder, men sammenligningstallene omfatter en periode på 12 måneder.

Anvendt regnskabspraksis er ændret for at blive tilpasset den nye Årsregnskabslov. Ændringen og de beløbsmæssige konsekvenser er nærmere beskrevet under anvendt regnskabspraksis.

Selskabets drift har udviklet sig som forventet af ledelsen og har medført et resultat på t.kr. 1.365, hvilket anses for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B virksomheder med tilvalg af enkelte regler for klasse C virksomheder.

Omlægning af regnskabsår

Selskabet har omlagt regnskabsåret fra 1. januar - 31. december til 1. januar - 30. juni 2016. Balancedagen er herefter 30. juni 2016. Omlægningen af regnskabsåret skyldes tilpasning til koncernens regnskabsår.

Indeværende regnskabsår omfatter perioden 1. januar - 30. juni 2016. Som sammenligningstal er perioden 1. januar til 31. december 2015 anvendt. Indeværende års tal er derfor ikke direkte sammenlignelige med de anførte sammenligningstal.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er ændret for at blive tilpasset den nye Årsregnskabslov.

Gælden vedrørende investeringsejendomme måles nu til amortiseret kostpris, hvor den tidligere blev målt til dagsværdi.

Den beløbsmæssige effekt af praksisændringen er den 1. januar 2015 indregnet direkte på egenkapitalen med kr. 126.155. Der er foretaget tilpasning af sammenligningstallene.

Beløbsmæssigt har ændringen ikke væsentlig betydning på selskabets balance og egenkapital.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen som finansielle indtægter eller finansielle omkostninger.

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 årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Resultatopgørelsen

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten - bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne "nettoomsætning, investeringsejendommens driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger".

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renteindtægter og -omkostninger.

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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Målingen sker på grundlag af en afkastbaseret model. Beregningerne af dagsværdi tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, omfattende forventet lejeindtægt og direkte ejendomsomkostninger, herunder vedligeholdelsesomkostninger og omkostninger til administration. Normalindtjeningen herefter korrigeres for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Ejendommens normalindtjening kapitaliseres med individuelt fastsatte afkastprocenter på 5,5% - 7,5%.

Værdiansættelsen af ejendommene er ikke baseret på eksterne vurderinger udført af valuar.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer som forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. Faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet begivenheder og hændelser ofte ikke indtræder som forventet og afvigelserne kan være væsentlige.

Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt ácontoskat.

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

Udskudte skatteaktiver indregnes - enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoaktiver - med den værdi, hvortil aktiverne forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

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, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR 2016 TIL 30. JUNI 2016

	2016	2015
Bruttofortjeneste	930.528	2.163.746
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1.200.000	-19.140
Finansielle indtægter	41.875	16.967
Andre finansielle omkostninger	-422.036	-964.148
	<hr/>	<hr/>
Resultat før skat	1.750.367	1.197.425
2 Skat af årets resultat	-385.066	-284.175
	<hr/>	<hr/>
ÅRETS RESULTAT	1.365.301	913.250
	<hr/>	<hr/>
Forslag til resultatdisponering		
Overført til næste år	1.365.301	913.250
	<hr/>	<hr/>
DISPONERET I ALT	1.365.301	913.250
	<hr/>	<hr/>

BALANCE PR. 30. JUNI 2016

AKTIVER

	2016	2015
3 Investeringsejendomme	45.700.000	44.500.000
Materielle anlægsaktiver	45.700.000	44.500.000
ANLÆGSAKTIVER	45.700.000	44.500.000
Tilgodehavender fra udlejning af investeringsejendomme	26.938	58.325
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.270.351	865.299
Andre tilgodehavender	15.190	121.162
Periodeafgrænsningsposter	29.586	0
Tilgodehavender	1.342.065	1.044.786
Likvide beholdninger	25.042	32.274
OMSÆTNINGSAKTIVER	1.367.107	1.077.060
AKTIVER	47.067.107	45.577.060

BALANCE PR. 30. JUNI 2016

PASSIVER

	2016	2015
Anpartskapital	50.000	50.000
Overført til næste år	11.897.413	10.532.112
4 EGENKAPITAL	11.947.413	10.582.112
Udskudt skat	2.621.003	2.357.003
HENSATTE FORPLIGTELSE	2.621.003	2.357.003
Prioritetsgæld	23.504.973	24.194.109
Gæld til pengeinstitutter	5.671.067	5.759.903
Deposita	740.489	728.731
Selskabsskat	121.066	0
5 Langfristede gældsforpligtelser	30.037.595	30.682.743
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	1.454.130	1.136.020
Modtagne forudbetalinger fra kunder	291.597	298.464
Selskabsskat	288.392	288.392
Anden gæld	426.977	232.326
Kortfristede gældsforpligtelser	2.461.096	1.955.202
GÆLD	32.498.691	32.637.945
PASSIVER	47.067.107	45.577.060
6 Pantsætninger og forpligtelser		

NOTER

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Som det fremgår af anvendt regnskabspraksis værdiansættes investeringsejendommene til dagsværdi på balancedagen på basis af ejendommenes normalindtjening og budget for kommende regnskabsår, herunder et af ledelsen skønnet afkastkrav på 6%. Afkastkravet, der er lagt til grund for fastsættelse af ejendommenes dagsværdi, fastsættes årligt af selskabets ledelse på baggrund af ejendommenes karakteristika og udviklingen i markedsforholdene. De anvendte skøn og forudsætninger vurderes som forsvarlige, men er i sagens natur usikre og vanskelige at forudsige. Det er ledelsens skøn, at de fastsatte dagsværdier for selskabets ejendomme udtrykker ejendommenes dagsværdi på balancedagen.

	2016	2015
2 Skat af årets resultat		
Aktuel skat	121.066	288.392
Ændring i udskudt skat	264.000	-4.217
	<u>385.066</u>	<u>284.175</u>

NOTER

	Investerings- ejendomme
3 Materielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	44.519.140
Kostpris ultimo	44.519.140
Årets opskrivninger	1.600.000
Opskrivninger 30. juni 2016	1.600.000
Afskrivninger primo	-419.140
Afskrivning ultimo	-419.140
	45.700.000

Den seneste offentlige ejendomsværdi udgør kr. 36.500.000

	Primo	Ændring i regnskabs- praksis	Forslag til resultat- disponering	Ultimo
4 Egenkapital				
Virksomhedskapital	50.000	0	0	50.000
Overført til næste år	10.405.957	126.155	1.365.301	11.897.413
	10.455.957	126.155	1.365.301	11.947.413

Kapitalen er fordelt i anparter á kr. 1.000 eller multipla heraf.
 Kapitalen er ikke opdelt i klasser.

NOTER

	Restgæld 30/6 2016	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
5 Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld	24.743.038	1.238.065	18.603.388
Gæld til pengeinstitutter	5.887.132	216.065	3.929.861
Deposita	740.489	0	0
Selskabsskat	121.066	0	0
	<u>31.491.725</u>	<u>1.454.130</u>	<u>22.533.249</u>

6 Pantsætninger og forpligtelser

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld nom. kr. 29.401.000 med restgæld kr. 24.743.038 er sikret ved pant i ejendomme med regnskabsmæssig værdi pr. 30/06 2016 kr. 45.700.000.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter kr. 5.887.132 er deponeret ejerpantebreve nom. kr. 7.388.386 i ejendomme med regnskabsmæssig værdi 30/06 2016 på kr. 34.750.000.

Til sikkerhed for hovedanpartshavernes og disses andre virksomheders mellemværender med selskabets pengeinstitut, er der tinglyst ejerpantebreve nom. kr. 3.800.000 samt sekundær pant kr. 4.688.386 i øvrige ejerpantebreve, alle med pant i ejendomme med regnskabsmæssig værdi 30/06 2016 på kr. 45.700.000.