



**MØLLER & MADSEN**  
REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB

**HT Ejendomme Slagelse ApS**  
**Teknikvej 4**  
**4200 Slagelse**

CVR-nummer: 36 94 89 81

---

**Årsrapport**  
**1. juli 2018 - 30. juni 2019**  
**(5. regnskabsår)**

---

**Godkendt på selskabets generalforsamling, den 29/11 2019**

**Thomas Lindboe**  
**Dirigent**

DANSKE  
REVISORER

FSK\*

**Helle Ebsen**, Registreret revisor  
**Torben Gudmundsen**, Registreret revisor  
**Jacob Nissen Kronow**, Registreret revisor

Møller & Madsen  
Registreret Revisionsaktieselskab  
Tjørne Allé 2  
DK - 4200 Slagelse

Tlf.: 58 50 58 51  
CVR-nr. 30 83 56 54  
mm@moller-madsen.dk  
www.moller-madsen.dk

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

Selskabsoplysninger	3
Ledelsepåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	5
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2018/2019	8
Balance	9
Noter til årsrapporten 2018/2019	11
Anvendt regnskabspraksis	14

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	HT Ejendomme Slagelse ApS Teknikvej 4 4200 Slagelse
	CVR-nr.: 36 94 89 81 Kommune: Slagelse
<b>Direktion</b>	Hanne Kjær Nielsen Thomas Lindboe
<b>Revisor</b>	Møller & Madsen Registreret Revisionsaktieselskab Tjørne Allé 2 4200 Slagelse

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2018 - 30. juni 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2018 - 30. juni 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Slagelse, den 28. november 2019

**Direktion**

Hanne Kjær Nielsen

Thomas Lindboe

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

### Til kapitalejeren i HT Ejendomme Slagelse ApS

#### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for HT Ejendomme Slagelse ApS for perioden 1. juli 2018 - 30. juni 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder 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. 30. juni 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2018 - 30. juni 2019 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 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 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.

Slagelse, den 28. november 2019

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

Torben Gudmundsen, HD  
registreret revisor  
mne17268

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

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

### **Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

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

**RESULTATOPGØRELSE**  
**1. JULI 2018 - 30. JUNI 2019**

	2018/2019	2017/2018
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>2.530.334</b>	<b>2.592.450</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	740.000	130.000
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>3.270.334</b>	<b>2.722.450</b>
Finansielle indtægter, tilknyttede virksomheder	94.204	129.392
Andre finansielle omkostninger	-1.152.635	-1.645.321
<b>Resultat før skat</b>	<b>2.211.903</b>	<b>1.206.521</b>
3 Skat af årets resultat	-487.651	-489.984
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>1.724.252</b>	<b>716.537</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	1.724.252	716.537
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>1.724.252</b>	<b>716.537</b>



BALANCE PR. 30. JUNI 2019

AKTIVER

	2019	2018
4 Investeringsejendomme	70.017.833	66.292.273
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>70.017.833</b>	<b>66.292.273</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>70.017.833</b>	<b>66.292.273</b>
Tilgodehavender fra udlejning af investeringsejendomme	44.594	76.534
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	2.340.063	3.003.043
Andre tilgodehavender	68.880	0
Periodeafgrænsningsposter	33.899	36.051
<b>Tilgodehavender</b>	<b>2.487.436</b>	<b>3.115.628</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>400</b>	<b>7.360</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>2.487.836</b>	<b>3.122.988</b>
<b>AKTIVER</b>	<b>72.505.669</b>	<b>69.415.261</b>

**BALANCE PR. 30. JUNI 2019**

**PASSIVER**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Virksomhedskapital	60.000	60.000
Overført resultat	20.817.509	19.093.257
<b>5 EGENKAPITAL</b>	<b>20.877.509</b>	<b>19.153.257</b>
Hensættelse til udskudt skat	3.671.637	3.501.380
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>	<b>3.671.637</b>	<b>3.501.380</b>
Kreditinstitutter	43.601.684	42.640.045
Deposita	912.014	921.329
Selskabsskat	317.394	240.614
<b>6 Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>44.831.092</b>	<b>43.801.988</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	1.949.916	1.832.277
Kreditinstitutter	484.359	41.514
Modtagne forudbetalinger fra kunder	367.534	375.818
Selskabsskat	240.614	461.727
Anden gæld	83.008	247.300
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>3.125.431</b>	<b>2.958.636</b>
<b>GÆLD</b>	<b>47.956.523</b>	<b>46.760.624</b>
<b>PASSIVER</b>	<b>72.505.669</b>	<b>69.415.261</b>
<b>7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.</b>		

## 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 et af ledelsen skønnet afkastkrav på 6,0%. 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.

### 2 Personaleomkostninger

Selskabet har ingen ansatte ud over direktionen. Direktionen modtager ikke vederlag.

### 3 Skat af årets resultat

	2018/2019	2017/2018
Aktuel skat	317.394	240.614
Ændring i udskudt skat	170.257	249.370
	<u>487.651</u>	<u>489.984</u>

**NOTER**

	<b>Investerings- ejendomme</b>
<b>4 Materielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris, primo	60.160.112
Tilgang i årets løb	2.985.560
	<hr/>
Kostpris ultimo	63.145.672
	<hr/>
Opskrivninger, primo	6.132.161
Årets opskrivninger	740.000
	<hr/>
Opskrivninger 30. juni 2019	6.872.161
	<hr/>
	<b>70.017.833</b>

Selskabets investeringsejendomme består af boligudlejningsejendomme i Slagelse, Sorø og Korsør. Investeringsejendomme er jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelsen af den afkastbaserede model.

Følgende afkastkrav er fastsat for de enkelte ejendomme som er optaget til dagsværdi:

- Boligudlejningsejendomme i Slagelse, 6,0 pct.
- Boligudlejningsejendomme i Sorø, 6,0 pct.
- Boligudlejningsejendomme i Korsør, 6,0 pct.

Seneste offentlige ejendomsvurdering udgør kr. 50.300.000.

En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med ca. kr. 4,4 mio.

NOTER

	Primo	Forslag til resultat-disponering	Ultimo
<b>5 Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital	60.000	0	60.000
Overført resultat	19.093.257	1.724.252	20.817.509
	<u>19.153.257</u>	<u>1.724.252</u>	<u>20.877.509</u>
	<b>Gæld i alt primo</b>	<b>Gæld i alt ultimo</b>	<b>Kortfristet andel</b>
<b>6 Langfristede gældsforpligtelser</b>			<b>Restgæld efter 5 år</b>
Kreditinstitutter	44.472.322	45.551.600	1.949.916
Deposita	921.329	912.014	0
Selskabsskat	240.614	317.394	0
	<u>45.634.265</u>	<u>46.781.008</u>	<u>1.949.916</u>

**7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter kr. 45.551.600 er deponeret ejerpantebreve nom. kr. 54.305.899 i ejendomme med regnskabsmæssig værdi 30/6 2019 på kr. 69.277.833

Selskabet kautionerer for moderselskabet samt de øvrige selskaber i Lindboe Holding koncernen for mellemværende med kreditinstituttet. Mellemværendet udgør pr. 30/6 2019 t.kr. 54.797.

**Hæftelser**

Selskabet indgår i en national sambeskatning og hæfter solidarisk for den samlede skat af sambeskatningsindkomsten for alle de selskaber, der er omfattet af sambeskatningen. Selskabet hæfter ligeledes solidarisk for danske kildeskatter af udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen. Den samlede forpligtigelse fremgår af moderselskabets årsrapport.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for HT Ejendomme Slagelse ApS for 2018/2019 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

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

### 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 løb, 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.

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.

### 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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### 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.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder. Årets sambeskatningsbidrag er medtaget i resultatopgørelsen og er afregnet via administrationsselskabet på forfaldstidspunktet.

Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles på såvel overskud som underskud i selskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster.

### 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. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel 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 vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### 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 samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat 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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver 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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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.

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



Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Hanne Kjær Nielsen

Som Direktør  
PID: 9208-2002-2-516625123613 NEM ID  
Tidspunkt for underskrift: 02-12-2019 kl.: 09:47:04  
Underskrevet med NemID

## Thomas Lindboe

Som Direktør  
PID: 9208-2002-2-955353477547 NEM ID  
Tidspunkt for underskrift: 29-11-2019 kl.: 15:27:11  
Underskrevet med NemID

## Thomas Lindboe

Som Dirigent  
PID: 9208-2002-2-955353477547 NEM ID  
Tidspunkt for underskrift: 29-11-2019 kl.: 15:27:11  
Underskrevet med NemID

## Torben Gudmundsen

Som Revisor  
RID: 1191579322157 NEM ID  
Tidspunkt for underskrift: 02-12-2019 kl.: 09:58:32  
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: 560aa26fTUnH31198809

This Document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and the signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash (also calculated from the original agreement document), which ensures that the signature is related to precisely this document only. Please for the originality and validity of signatures can always be verified as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to security information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).