

**ERHVERVS-
STYRELSEN**

HT Ejendomme Slagelse ApS
Teknikvej 4
4200 Slagelse

CVR nummer 36 94 89 81

Årsrapport
1. januar – 31. december 2015
(1. 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 2015	11
Balance	12
Noter til årsrapporten 2015	14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet HT Ejendomme Slagelse ApS
Teknikvej 4
4200 Slagelse

CVR-nr.: 36 94 89 81
Hjemsted: Slagelse

Direktion Thomas Lindboe
Hanne Kjær Nielsen

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 2015 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. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Slagelse, den 25. maj 2016

Direktion

Thomas Lindboe

Hanne Kjær Nielsen

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 - 31. december 2015. 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 revisorers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisorers Ethiske 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. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i årsregnskabet

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

Erklæring i henhold til anden lovgivning, aftale og øvrig regulering

Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Selskabets erhvervelse af ejendomme er fejlagtigt ikke er 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. maj 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 er stiftet i juni måned 2015. Selskabet har i forbindelse med stiftelsen erhvervet en portefølje af boligudlejningsejendomme beliggende primært i Slagelse.

Selskabets drift har udviklet sig som forventet af ledelsen og har medført et resultat på t.kr. 963, hvilket anses for tilfredsstillende.

Omkostningerne ved selskabets stiftelse udgør t.kr. 10.

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.

Det er selskabets første regnskabsår, hvorfor resultatopgørelse, balance og noter ikke indeholder sammenligningstal.

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.

Resultatopgørelsen

Generelt

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

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne "nettoomsætning, investerings- ejendommenes 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

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

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

Investeringsjendomme 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.

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 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.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 dagsværdi.

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 nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR 2015 TIL 31. DECEMBER 2015

	2015
Bruttofortjeneste	2.163.746
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-19.140
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	49.287
Finansielle indtægter	16.967
Andre finansielle omkostninger	-964.148
	<hr/>
Resultat før skat	1.246.712
2 Skat af årets resultat	-284.175
	<hr/>
ÅRETS RESULTAT	<u>962.537</u>
Forslag til resultatdisponering	
Overført til næste år	962.537
	<hr/>
DISPONERET I ALT	<u>962.537</u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015
AKTIVER

	2015
3 Investeringsejendomme	44.500.000
	<hr/>
Materielle anlægsaktiver	44.500.000
	<hr/>
ANLÆGSAKTIVER	44.500.000
	<hr/>
Tilgodehavender fra udlejning af investeringsejendomme	58.325
Andre tilgodehavender	986.461
	<hr/>
Tilgodehavender	1.044.786
	<hr/>
Likvide beholdninger	32.274
	<hr/>
OMSÆTNINGSAKTIVER	1.077.060
	<hr/>
AKTIVER	45.577.060
	<hr/> <hr/>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015

PASSIVER

	2015
Anpartskapital	50.000
Overført til næste år	10.455.244
4 EGENKAPITAL	10.505.244
Udskudt skat	2.357.003
HENSATTE FORPLIGTELSE	2.357.003
Prioritetsgæld	24.270.978
Gæld til pengeinstitutter	5.759.903
Deposita	728.731
5 Langfristede gældsforpligtelser	30.759.612
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	1.136.020
Modtagne forudbetalinger fra kunder	298.464
Selskabsskat	288.392
Anden gæld	232.325
Kortfristede gældsforpligtelser	1.955.201
GÆLD	32.714.813
PASSIVER	45.577.060
6 Pantsætninger og forpligtelser	

NOTER

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Som det fremgår af anvendt regnskabspraxis 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.

2015

2 Skat af årets resultat

Aktuel skat	288.392
Ændring i udskudt skat	-4.217
	<hr/>
	284.175

NOTER

	Investerings- ejendomme
3 Materielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	44.500.000
Tilgang	19.140
	<u>44.519.140</u>
Kostpris ultimo	44.519.140
	<u>44.519.140</u>
Årets afskrivninger	-19.140
	<u>-19.140</u>
Afskrivning ultimo	-19.140
	<u>-19.140</u>
	<u><u>44.500.000</u></u>

Den seneste offentlige ejendomsværdi udgør kr. 36.500.000

	Primo	Overførsel	Forslag til resultat- disponering	Ultimo
4 Egenkapital				
Virksomhedskapital	50.000	0	0	50.000
Overkurs ved emission	9.492.707	-9.492.707	0	0
Overført til næste år	0	9.492.707	962.537	10.455.244
	<u>9.542.707</u>	<u>0</u>	<u>962.537</u>	<u>10.505.244</u>

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

NOTER

	Restgæld 31/12 2015	Dagsværdi 31/12 2015	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
5 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld	25.121.287	25.198.156	927.178	19.439.234
Gæld til pengeinstitutter	5.968.745	5.968.745	208.842	-4.011.332
Deposita	728.731	728.731	0	0
	<u>31.818.763</u>	<u>31.895.632</u>	<u>1.136.020</u>	<u>15.427.902</u>

6 Pantsætninger og forpligtelser

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld nom. kr. 29.401.000 med dagsværdi kr. 25.198.156 er sikret ved pant i ejendomme med regnskabsmæssig værdi pr. 31/12 2015 kr. 44.500.000.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter kr. 5.968.744 er deponeret ejerpantebreve nom. kr. 7.388.386 i ejendomme med regnskabsmæssig værdi 31/12 2015 på kr. 34.200.000.

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 31/12 2015 på kr. 44.500.000.