

# Revisorerne

Fokus på den personlige kontakt

## ÅRSRAPPORT 2023

### HST Vejle ApS

Hærvejen 251B  
7323 Give

CVR nr. 37212318

#### Indsender:

Revisorerne Godkendt Revisionsanpartsselskab  
Engvej 2 A  
8832 Skals

#### Fremlagt og godkendt

på den ordinære generalforsamling den 5. juli 2024

#### Dirigent

Christoffer Stenbjerg Nielsen

## Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	3
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse for 1. januar - 31. december 2023	10
Balance pr. 31. december 2023	11
Noter	13

# Selskabsoplysninger

**Selskabet:**

HST Vejle ApS  
Hærvejen 251B  
7323 Give

**CVR-nr.:**

37212318

**Stiftelsesdato:**

09.11.15

**Hjemsted:**

Vejle kommune

**Regnskabsår:**

1. januar - 31. december

**Direktion:**

Christoffer Stenbjerg Nielsen

**Revisor:**

Revisorerne Godkendt Revisionsanpartsselskab  
Engvej 2 A  
8832 Skals  
k1719

## Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2023 for HST Vejle ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Ledelsen anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Ledelsen vurderer, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omfatter.

Årsregnskabet er ikke revideret, og ledelsen og direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Give, den 5. juli 2024

**Direktion:**

Christoffer Stenbjerg Nielsen

Selskabet opfylder bestemmelserne i Årsregnskabslovens § 135, hvorfor generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Give, den 5. juli 2024

**Dirigent:**

Christoffer Stenbjerg Nielsen

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

## Til ledelsen i HST Vejle ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for HST Vejle ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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 den beskrevne regnskabspraksis. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorerets etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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 regnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Revisorerne Godkendt Revisionsanpartsselskab, CVR-nr. 19952193

Skals, den 5. juli 2024

Lars Astrup  
Registreret revisor  
mne17073

# Ledelsesberetning

## **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet består af udlejning af ejendomme.

## **Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets drift har givet underskud i kraft af, at flere lejemål har været under ombygning. Det er ledelsens opfattelse, at de nuværende kreditfaciliteter kan udvides, således at disse ombygninger kan færdiggøres og der er den nødvendige likviditet til den daglige drift. Det er ledelsens klare opfattelse, at værdiansættelsen af ejendomme i regnskabet svarer til de reelle og realistiske salgsværdier på ejendommene.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som foregående år.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidig økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

I henhold til årsregnskabslovens § 32, stk. 1 vises alene bruttofortjenesten i det officielle årsregnskab.

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

### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter lokaleomkostninger, herunder omkostninger til både indvendig og udvendig vedligeholdelse. i henhold til de indgåede kontrakter.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til selskabets ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige. Desuden indregnes arbejdsbeklædning og øvrige personaleomkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens væsentligste aktivitet.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, lokaler, bildrift, administration, tab på debitorer og IT licenser mv.

### Finansielle indtægter og -omkostninger

Finansielle indtægter og -omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, samt rentedelen af finansielle leasingydelser.

# Anvendt regnskabspraksis

## Skatter

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

### Aktiver

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver værdiansættes til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der afskrives ikke på grunde. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. Der foretages lineære afskrivninger på aktivets kostpris med tillæg af eventuel opskrivning og med fradrag af scrapværdi. Aktivernes forventede brugstid fastsættes efter følgende princip:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 5 år - restværdi: 0% af kostpris

Fortjeneste og tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis bruttofortjeneste og andre driftsomkostninger.

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

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en forenklet afkastbaseret model, 'normal indtjeningsmodellen', hvor ejendomsværdien tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast, som er kapitaliseret med kapitaliseringsfaktor. Den beregnede værdi er korrigeret for udskudt vedligeholdelse og tomgangsleje mv.

De forventede fremtidige pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendommen.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelsen.

#### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse udover det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.



## Anvendt regnskabspraksis

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventet tab efter individuel vurdering.

### Selskabsskat

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 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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i pengeinstitutter. Likvide beholdninger indregnes til dagsværdi.

### Passiver

#### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld, og for obligationslån svarer til restgæld beregnet på grundlag af lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet.

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

## Resultatopgørelse for 1. januar - 31. december 2023

Note	2023	2022
Bruttofortjeneste	0	154.483
Bruttotab	-42.060	0
1. Lønninger	-137	-28
Andre udgifter til social sikring	-1.431	-355
<b>Personaleomkostninger i alt</b>	<b>-1.568</b>	<b>-383</b>
Afskrivninger	-30.940	-288.656
Andre driftsomkostninger	-59.917	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>-134.485</b>	<b>-134.556</b>
Andre finansielle omkostninger	-68.784	-67.776
<b>Resultat før skat</b>	<b>-203.269</b>	<b>-202.332</b>
2. Skat af årets resultat	44.015	47.761
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>-159.254</b>	<b>-154.571</b>
<b>RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat	-159.254	-154.571
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-159.254</b>	<b>-154.571</b>

## Balance pr. 31. december 2023

Note	2023	2022
<b>AKTIVER</b>		
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>		
3. <b>Materielle anlægsaktiver</b>		
Investeringsejendomme	1.883.690	1.814.388
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	71.740	34.680
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<u><b>1.955.430</b></u>	<u><b>1.849.068</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u><b>1.955.430</b></u>	<u><b>1.849.068</b></u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>		
<b>Tilgodehavender</b>		
Tilgodehavende selskabsskat	2.000	0
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<u><b>2.000</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		
Likvide beholdninger	0	162.164
<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<u><b>0</b></u>	<u><b>162.164</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u><b>2.000</b></u>	<u><b>162.164</b></u>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<u><u><b>1.957.430</b></u></u>	<u><u><b>2.011.232</b></u></u>

## Balance pr. 31. december 2023

Note	2023	2022
<b>PASSIVER</b>		
<b>EGENKAPITAL</b>		
Selskabskapital	40.000	40.000
Overført resultat	378.996	538.250
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>418.996</b>	<b>578.250</b>
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE</b>		
Hensættelser til udskudt skat	136.200	180.759
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>136.200</b>	<b>180.759</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>		
4. <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	964.560	992.903
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>964.560</b>	<b>992.903</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
5. Kortfristet del af langfristet gæld	28.342	27.887
Gæld til kreditinstitutter	235.856	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	95.831	75.738
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	77.645	155.695
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>437.674</b>	<b>259.320</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.402.234</b>	<b>1.252.223</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>1.957.430</b>	<b>2.011.232</b>
6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7. Eventualforpligtelser		

## Noter

### 1. Lønninger

Gennemsnitligt antal ansatte	1	1
	<b>2023</b>	<b>2022</b>

### 2. Skat af årets resultat

Aktuel skat	0	-14.480
Regulering af skat fra tidligere år	-544	0
Regulering af udskudt skat	44.559	62.241
	<u>44.015</u>	<u>47.761</u>

### 3. Materielle anlægsaktiver

Selskabets investeringsejendomme er værdireguleret til dagsværdi på baggrund af en afkastbaseret model. Det er ledelsens opfattelse at afkastprocenterne og driftsomkostningerne, som er anvendt i afkastmodellerne, er realistiske i det nuværende marked. Da afkastsatsen bygger på en subjektiv vurdering, er der usikkerhed omkring værdien af selskabets investeringsejendomme.

Ejendommene er boligejendomme og der er anvendt følgende afkastkrav:

Ejendom i Give, 12%

Dagsværdi, ultimo	1.883.690
Ændring i dagsværdien - indregnet i resultatopgørelsen	-59.917

### 4. Langfristede gældsforpligtelser

Forfald efter 5 år	846.492	876.729
--------------------	---------	---------

### 5. Kortfristet del af langfristet gæld

Gæld til realkreditinstitutter	28.342	27.887
	<u>28.342</u>	<u>27.887</u>

### 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgælden er sikret ved pant i fast ejendom.

Den bogførte værdi af de pantsatte aktiver udgør t.kr. 1.563.

Selskabet har udstedt ejerantebreve på i alt kr. 250.000 med pant i grunde og bygninger og materielle anlægsaktiver.

Den bogførte værdi af de pantsatte aktiver udgør t.kr. 1.884.

### 7. Eventualforpligtelser

Selskabet har ikke udover foranstående påtaget sig kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser, end de i balancen anførte.

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.

## Christoffer Stenbjerg Nielsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Christoffer Stenbjerg Nielsen

Dirigent

ID: 4fe41181-e5db-4553-bec6-17c05e83d34d

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 05-07-2024 kl.: 20:36:22

Underskrevet med MitID



## Christoffer Stenbjerg Nielsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Christoffer Stenbjerg Nielsen

Direktør

ID: 4fe41181-e5db-4553-bec6-17c05e83d34d

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 05-07-2024 kl.: 20:36:22

Underskrevet med MitID



## Lars Astrup

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Lars Astrup

Revisor

ID: 24a17fc3-2bdd-4b1c-afe1-9686e40ef7fd

CVR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 05-07-2024 kl.: 13:38:12

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 01e540JHxqn251935876

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted 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 sensitive 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).