

---

# ***HT55 ApS***

Kanalvej 124, c/o Nicolai Møller Reedtz, 5000  
Odense C

## **Årsrapport for 2016/17**

(regnskabsår 8/11 - 31/12)

---

CVR-nr. 38 16 84 60

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 3 /5 2018

Nicolai Møller Reedtz  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 4

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 8. november - 31. december 5

Balance 31. december 6

Egenkapitalopgørelse 8

Noter til årsregnskabet 9

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 8. november 2016 - 31. december 2017 for HT55 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2016/17.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 3. maj 2018

## Direktion

Nicolai Møller Reedtz

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Til kapitalejerne i HT55 ApS

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for HT55 ApS for regnskabsåret 8. november 2016 - 31. december 2017. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, 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.

## Konklusion

Baseret på den udførte udvidede gennemgang er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 8. november 2016 - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Odense, den 3. maj 2018

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Brian Petersen

statsautoriseret revisor

mne33722

## Selskabsoplysninger

**Selskabet**

HT55 ApS  
Kanalvej 124  
c/o Nicolai Møller Reedtz  
5000 Odense C

CVR-nr.: 38 16 84 60  
Regnskabsperiode: 8. november - 31. december  
Hjemstedskommune: Odense

**Direktion**

Nicolai Møller Reedtz

**Revisor**

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Rytterkasernen 21  
5000 Odense C

**Pengeinstitut**

Nordfyns Bank

## Resultatopgørelse 8. november - 31. december

	Note	2016/17 DKK
<b>Bruttofortjeneste før værdireguleringer</b>		<b>168.666</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver		12.871.154
<b>Bruttofortjeneste efter værdireguleringer</b>		<b>13.039.820</b>
Finansielle omkostninger	2	-761.474
<b>Resultat før skat</b>		<b>12.278.346</b>
Skat af årets resultat	3	-2.704.317
<b>Årets resultat</b>		<b>9.574.029</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat	9.574.029
	<b>9.574.029</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> DKK
Investeringsejendomme		26.976.081
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>26.976.081</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>26.976.081</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		5.321
Andre tilgodehavender		8.722
Periodeafgrænsningsposter		1.411
<b>Tilgodehavender</b>		<b>15.454</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>3.534</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>18.988</b>
<b>Aktiver</b>		<b>26.995.069</b>



# Balance 31. december

## Passiver

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> DKK
Selskabskapital		50.000
Overført resultat		9.574.029
<b>Egenkapital</b>		<b>9.624.029</b>
Hensættelse til udskudt skat		2.704.317
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>2.704.317</b>
Gæld til realkreditinstitutter		11.676.781
Kreditinstitutter		1.447.520
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>13.124.301</b>
Gæld til realkreditinstitutter	5	281.219
Kreditinstitutter	5	304.421
Modtagne forudbetalinger fra kunder		244.910
Leverandører af varer og tjenesteydelser		125.429
Deposita		501.452
Anden gæld		84.991
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.542.422</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>14.666.723</b>
<b>Passiver</b>		<b>26.995.069</b>
Væsentligste aktiviteter	1	
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6	
Anvendt regnskabspraksis	7	

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u> DKK	<u>Overført resultat</u> DKK	<u>I alt</u> DKK
Egenkapital 8. november	50.000	0	50.000
Årets resultat	<u>0</u>	<u>9.574.029</u>	<u>9.574.029</u>
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b><u>50.000</u></b>	<b><u>9.574.029</u></b>	<b><u>9.624.029</u></b>

# Noter til årsregnskabet

## 1 Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål at drive boligudlejningsvirksomhed og administration af fast ejendom, samt anden direkte eller indirekte virksomhed efter ledelsens skøn

	2016/17 DKK
<b>2 Finansielle omkostninger</b>	
Andre finansielle omkostninger	761.474
	<b>761.474</b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>	
Årets aktuelle skat	0
Årets udskudte skat	2.704.317
	<b>2.704.317</b>
<b>4 Aktiver der måles til dagsværdi</b>	
	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 8. november	0
Tilgang i årets løb	14.104.927
Kostpris 31. december	14.104.927
Værdireguleringer 8. november	0
Årets værdireguleringer	12.871.154
Værdireguleringer 31. december	12.871.154
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>26.976.081</b>

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker.

## Noter til årsregnskabet

### 4 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

	<u>2016/17</u> DKK
Diskonteringsrente	6,0
Driftsomkostninger i pct. af husleje	24,0

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2017 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 6,0 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investerings-ejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitlig diskonterings-sats	<u>-0,5 %</u> DKK	<u>Basis</u> DKK	<u>0,5 %</u> DKK
Afkastprocent	5,5	6,0	6,5
Dagsværdi	29.428.452	26.976.081	24.900.998
Ændring i dagsværdi	2.452.371	0	-2.075.083

# 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:

	2016/17
	DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>	
Efter 5 år	10.526.827
Mellem 1 og 5 år	1.149.954
Langfristet del	11.676.781
Inden for 1 år	281.219
	<b>11.958.000</b>
<b>Kreditinstitutter</b>	
Mellem 1 og 5 år	1.447.520
Langfristet del	1.447.520
Inden for 1 år	222.480
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	81.941
Kortfristet del	304.421
	<b>1.751.941</b>

## 6 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Investeringsjendomme med en regnskabsmæssig værdi på 26.976.081

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:

Ejerpantebreve på i alt 7 mdkk vedrørende investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på 26.976.081

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for fremtidige ejerforeningsbidrag:

Vedtægtsbestemt pantebrev på DKK 10.000 pr. lejlighed (i alt 51 lejligheder) i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på 26.976.081

# Noter til årsregnskabet

## 7 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for HT55 ApS for 2016/17 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsregnskab for 2016/17 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.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Serviceydelser indregnes i takt med udførelse af den service, som kontrakten vedrører ved anvendelse af

# Noter til årsregnskabet

## 7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 ejendoms- og administrationsomkostninger.

### Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

### Finansielle poster

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

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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

### Investeringsjendomme

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af en anerkendt værdiansættelsesteknik.

Dagsværdien for investeringsejendomme pr. 31. december 2017 er for hver enkelt ejendom opgjort ved an-

# Noter til årsregnskabet

## 7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

vendelse af en Discounted Cash Flow model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommenes budgetter for de kommende år. Der er taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. De enkelte budgetterede pengestrømme tilbagediskonteres med en individuelt fastsat diskonteringsrate og tillægges en terminal værdi. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

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

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende forsikringer.

### 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 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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat ved-



## Noter til årsregnskabet

### 7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

rører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

#### **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 provenuet 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.