

---

# *HT55 ApS*

Kanalvej 124, 5000 Odense C

## Årsrapport for 2021

---

CVR-nr. 38 16 84 60

Årsrapporten er  
fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære  
generalforsamling  
den 11/5 2022

Nicolai Møller Reedtz  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	3
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. januar 2021 - 31. december 2021	4
Balance 31. december 2021	5
Egenkapitalopgørelse	7
Noter til årsregnskabet	8

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for HT55 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2021.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense C, den 11. maj 2022

**Direktion**

Nicolai Møller Reedtz  
Direktør

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i HT55 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for HT55 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

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

Odense M, den 11. maj 2022

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Kristian Rath

statsautoriseret revisor

mne42817

# Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	HT55 ApS Kanalvej 124 5000 Odense C CVR-nr: 38 16 84 60 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Stiftet: 8. november 2016 Regnskabsår: 5. regnskabsår Hjemstedskommune: Odense
<b>Direktion</b>	Nicolai Møller Reedtz
<b>Revisor</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Munkebjergvænget 1, 3. og 4. sal 5230 Odense M
<b>Pengeinstitut</b>	Nordfyns Bank

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2021 DKK	2020 DKK
<b>Bruttofortjeneste før værdiregulering</b>		<b>1.132.107</b>	<b>346.232</b>
Værdiregulering af investeringsaktiver		18.455.748	-6.462.723
<b>Bruttofortjeneste efter værdiregulering</b>		<b>19.587.855</b>	<b>-6.116.491</b>
Personaleomkostninger		-12.185	-1.546
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>19.575.670</b>	<b>-6.118.037</b>
Finansielle omkostninger	2	-1.491.273	-579.423
<b>Resultat før skat</b>		<b>18.084.397</b>	<b>-6.697.460</b>
Skat af årets resultat	3	-3.974.227	1.467.044
<b>Årets resultat</b>		<b>14.110.170</b>	<b>-5.230.416</b>

## Resultatdisponering

	2021 DKK	2020 DKK
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Betalt ekstraordinært udbytte	2.500.000	0
Overført resultat	11.610.170	-5.230.416
	<b>14.110.170</b>	<b>-5.230.416</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Investeringsjendomme		52.350.000	32.500.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>52.350.000</b>	<b>32.500.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>52.350.000</b>	<b>32.500.000</b>
Andre tilgodehavender		30.489	57.435
Selskabsskat		3.110	0
Periodeafgrænsningsposter		9.713	3.800
<b>Tilgodehavender</b>		<b>43.312</b>	<b>61.235</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.833.152</b>	<b>791.351</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.876.464</b>	<b>852.586</b>
<b>Aktiver</b>		<b>54.226.464</b>	<b>33.352.586</b>

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Selskabskapital		50.000	50.000
Overført resultat		16.548.124	4.937.954
<b>Egenkapital</b>		<b>16.598.124</b>	<b>4.987.954</b>
Hensættelse til udskudt skat		5.290.970	1.321.673
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>5.290.970</b>	<b>1.321.673</b>
Gæld til realkreditinstitutter		28.570.113	10.800.926
Kreditinstitutter		0	384.618
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>28.570.113</b>	<b>11.185.544</b>
Gæld til realkreditinstitutter	5	430.488	305.011
Kreditinstitutter	5	380.284	13.833.883
Modtagne forudbetalinger fra kunder		433.749	513.462
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.125.076	104.104
Gæld til tilknyttede virksomheder		495.000	495.000
Deposita		466.617	553.262
Anden gæld		436.043	52.693
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.767.257</b>	<b>15.857.415</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>32.337.370</b>	<b>27.042.959</b>
<b>Passiver</b>		<b>54.226.464</b>	<b>33.352.586</b>
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6		
Anvendt regnskabspraksis	7		



# Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	50.000	4.937.954	4.987.954
Betalt ekstraordinært udbytte	0	-2.500.000	-2.500.000
Årets resultat	0	14.110.170	14.110.170
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>50.000</b>	<b>16.548.124</b>	<b>16.598.124</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.

2021	2020
DKK	DKK

## 2. Finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger	1.491.273	579.423
	<u>1.491.273</u>	<u>579.423</u>

2021	2020
DKK	DKK

## 3. Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	10.890	0
Årets udskudte skat	3.969.297	-1.471.015
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-5.960	3.971
	<u>3.974.227</u>	<u>-1.467.044</u>

## 4. Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	DKK
Kostpris 1. januar	26.108.956
Tilgang i årets løb	1.394.252
Kostpris 31. december	<u>27.503.208</u>
Værdireguleringer 1. januar	6.391.044
Årets værdireguleringer	18.455.748
Værdireguleringer 31. december	<u>24.846.792</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>52.350.000</u></b>

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Fastlæggelsen af dagsværdien er baseret på en afkastbaseret model og ledelsen anvender regnskabsmæssige skøn i forbindelse med fastlæggelse af dagsværdien. Anvendelsen af regnskabsmæssige skøn medfører, at der er en vis usikkerhed i opgørelsen af dagsværdien. Dagsværdien er opgjort på baggrund af forudsætninger, som ledelsen vurderer er sandsynlige og realistiske. Ledelsen revurderer løbende forudsætningerne og eventuelle ændringer heri afspejles i dagsværdien. De væsentligste forudsætninger, som er anvendt ved fastlæggelsen af dagsværdien, er oplyst nedenfor:

## Noter til årsregnskabet

	2021	2020
Afkastkrav	4,0%	4,75%
Driftsomkostninger i pct. af husleje	18,2	34,1

### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2021 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 4,0%.

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

Ændringer i	-0.5% DKK	Basis DKK	0,5% DKK
Afkastprocent	3,5	4,0	4,5
Dagsværdi	59.900.000	52.350.000	46.700.000
Ændring i dagsværdi	7.550.000	0	-5.650.000

## 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:

	2021 DKK	2020 DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	26.796.257	9.580.380
Mellem 1 og 5 år	1.773.856	1.220.546
Langfristet del	28.570.113	10.800.926
Inden for 1 år	430.488	305.011
	<b>29.000.601</b>	<b>11.105.937</b>
<b>Kreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	0	384.618
Langfristet del	0	384.618
Inden for 1 år	329.309	300.000
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	50.975	13.533.883
Kortfristet del	380.284	13.833.883
	<b>380.284</b>	<b>14.218.501</b>

## Noter til årsregnskabet

	2021	2020
	DKK	DKK
<b>6. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på	52.350.000	32.500.000
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:		
Investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på	52.350.000	32.500.000
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for <i>ejerforening</i> :		
Vedtægtsbestemt pantebrev på DKK 10.000 pr. lejlighed (i alt 51 lejligheder) i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på	49.900.000	30.000.000

# Noter til årsregnskabet

## 7. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for HT55 ApS for 2021 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for 2021 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.

## Resultatopgørelse

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

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

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

### 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.

# Noter til årsregnskabet

## Balance

### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

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.

Værdiansættelsen tager ikke udgangspunkt i opgørelse fra ekstern valuar.

De anvendte skøn er baseret på historiske 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.

### *Afkastbaseret model*

Dagsværdien for investeringsejendomme pr. 31. december 2021 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer.

Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier og renter.

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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 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.

## Noter til årsregnskabet

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 vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### 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.