

---

# *HT55 ApS*

Dronning Olgas Vej 27, st., 5000 Odense C

## Årsrapport for 2022

---

CVR-nr. 38 16 84 60

Årsrapporten er  
fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære  
generalforsamling  
den 28/6 2023

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 - 31. december	4
Balance 31. december	5
Egenkapitalopgørelse	7
Noter til årsregnskabet	8

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2022.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense C, den 28. juni 2023

**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 2022 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 28. juni 2023

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Kristian Rath

statsautoriseret revisor

mne42817

# Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	HT55 ApS Dronning Olgas Vej 27, st. 5000 Odense C  CVR-nr: 38 16 84 60 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Stiftet: 8. november 2016 Regnskabsår: 6. 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	2022 DKK	2021 DKK
<b>Bruttofortjeneste før værdiregulering</b>		<b>316.739</b>	<b>1.132.107</b>
Værdiregulering af investeringsaktiver		-561.500	18.455.748
<b>Bruttotab efter værdiregulering</b>		<b>-244.761</b>	<b>19.587.855</b>
Personaleomkostninger	2	0	-12.185
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-244.761</b>	<b>19.575.670</b>
Finansielle indtægter		5.249.518	0
Finansielle omkostninger	4	-611.323	-1.491.273
<b>Resultat før skat</b>		<b>4.393.434</b>	<b>18.084.397</b>
Skat af årets resultat	5	-966.673	-3.974.227
<b>Årets resultat</b>		<b>3.426.761</b>	<b>14.110.170</b>

## Resultatdisponering

	2022 DKK	2021 DKK
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Betalt ekstraordinært udbytte	0	2.500.000
Foreslået udbytte for regnskabsåret	1.100.000	0
Overført resultat	2.326.761	11.610.170
	<b>3.426.761</b>	<b>14.110.170</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2022 DKK	2021 DKK
Investeringsjendomme		52.100.000	52.350.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>6</b>	<b>52.100.000</b>	<b>52.350.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>52.100.000</b>	<b>52.350.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		25.375	0
Andre tilgodehavender		41.344	30.489
Selskabsskat		0	3.110
Periodeafgrænsningsposter		0	9.713
<b>Tilgodehavender</b>		<b>66.719</b>	<b>43.312</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>5.756.563</b>	<b>1.833.152</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>5.823.282</b>	<b>1.876.464</b>
<b>Aktiver</b>		<b>57.923.282</b>	<b>54.226.464</b>

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2022	2021
		DKK	DKK
Selskabskapital		50.000	50.000
Overført resultat		18.874.885	16.548.124
Foreslået udbytte for regnskabsåret		1.100.000	0
<b>Egenkapital</b>		<b>20.024.885</b>	<b>16.598.124</b>
Hensættelse til udskudt skat		5.325.613	5.290.970
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>5.325.613</b>	<b>5.290.970</b>
Gæld til realkreditinstitutter		28.960.940	28.570.113
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>28.960.940</b>	<b>28.570.113</b>
Gæld til realkreditinstitutter	7	304.258	430.488
Kreditinstitutter		312.134	380.284
Modtagne forudbetalinger fra kunder		575.353	433.749
Leverandører af varer og tjenesteydelser		261.901	1.125.076
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		495.000	495.000
Selskabsskat		918.030	0
Deposita		612.145	466.617
Anden gæld		133.023	436.043
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.611.844</b>	<b>3.767.257</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>32.572.784</b>	<b>32.337.370</b>
<b>Passiver</b>		<b>57.923.282</b>	<b>54.226.464</b>
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		
Anvendt regnskabspraksis	9		



## Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	50.000	16.548.124	0	16.598.124
Årets resultat	0	2.326.761	1.100.000	3.426.761
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>50.000</b>	<b>18.874.885</b>	<b>1.100.000</b>	<b>20.024.885</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.

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	DKK	DKK
<b>2. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	0	11.481
Andre omkostninger til social sikring	0	704
	<u>0</u>	<u>12.185</u>
<b>Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere</b>	<u>0</u>	<u>0</u>

## 3. Særlige poster

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	DKK	DKK
Kursgevinst ved omlægning af realkreditlån som i resultatopgørelsen er indregnet i finansielle poster	5.249.518	0
	<u>5.249.518</u>	<u>0</u>

## 4. Finansielle omkostninger

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	DKK	DKK
Andre finansielle omkostninger	611.323	1.491.273
	<u>611.323</u>	<u>1.491.273</u>

## 5. Skat af årets resultat

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	DKK	DKK
Årets aktuelle skat	932.030	10.890
Årets udskudte skat	34.643	3.969.297
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	-5.960
	<u>966.673</u>	<u>3.974.227</u>

# Noter til årsregnskabet

## 6. Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	DKK
Kostpris 1. januar	27.503.208
Tilgang i årets løb	311.500
Kostpris 31. december	27.814.708
Værdireguleringer 1. januar	24.846.792
Årets værdireguleringer	-561.500
Værdireguleringer 31. december	24.285.292
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>52.100.000</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:

	2022	2021
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	52.100.000	52.350.000
Værdiregulering, resultatopgørelse	-561.500	18.455.748
Afkastkrav	4,75%	4,0%
Driftsomkostninger i pct. af husleje	11,9%	18,2%

### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2022 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 4,75%.

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	4,25	4,75	5,25
Dagsværdi	58.200.000	52.100.000	47.100.000
Ændring i dagsværdi	6.100.000	0	-5.000.000

# Noter til årsregnskabet

## 7. 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:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	DKK	DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	27.651.048	26.796.257
Mellem 1 og 5 år	<u>1.309.892</u>	<u>1.773.856</u>
Langfristet del	28.960.940	28.570.113
Inden for 1 år	<u>304.258</u>	430.488
	<b><u>29.265.198</u></b>	<b><u>29.000.601</u></b>

<u>2022</u>	<u>2021</u>
DKK	DKK

## 8. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Investeringssejendomme med en regnskabsmæssig værdi på 52.100.000 52.350.000

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:

Investeringssejendomme med en regnskabsmæssig værdi på 52.100.000 52.350.000

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for ejerforening::

Vedtægtsbestemt pantebrev på DKK 10.000 pr. lejlighed (i alt 51 lejligheder) i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på 50.000.000 49.900.000

# Noter til årsregnskabet

## 9. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for HT55 ApS for 2022 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 2022 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.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### 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 investeringsjendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsjendomme indregnes i resultatopgørelsen.

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

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformede 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 investeringsjendomme pr. 31. december 2022 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.

### Egenkapital

#### Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

#### 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.

## Noter til årsregnskabet

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 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.