

---

# *HT55 ApS*

Dronning Olgas Vej 27, st., 5000 Odense C

## Årsrapport for 2023

---

CVR-nr. 38 16 84 60

Årsrapporten er  
fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære  
generalforsamling  
den 26/6 2024

Nicolai Møller Reedtz  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	4
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	5
Balance 31. december	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter til årsregnskabet	9

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2023.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense C, den 26. juni 2024

**Direktion**

Nicolai Møller Reedtz  
direktør

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i HT55 ApS

## Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for HT55 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Grundlag for konklusion

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. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet ”Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants’ internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## Fremhævelse af forhold vedrørende den udvidede gennemgang

Selskabet er med virkning for indeværende regnskabsår blevet omfattet af revisionspligt, og det er i den forbindelse besluttet at få udført udvidet gennemgang af årsregnskabet. Vi skal fremhæve, som det også fremgår af årsregnskabet, at der ikke er foretaget udvidet gennemgang eller revision af sammenligningstallene i årsregnskabet.

## 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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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.

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Odense M, den 26. juni 2024

**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 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	2023	2022
		DKK	DKK
			Ikke omfattet af udvidet gennemgang
<b>Bruttofortjeneste før værdiregulering</b>		<b>1.658.392</b>	<b>316.739</b>
Værdiregulering af investeringsaktiver		2.446.886	-561.500
<b>Bruttofortjeneste efter værdiregulering</b>		<b>4.105.278</b>	<b>-244.761</b>
Finansielle indtægter	3	0	5.249.518
Finansielle omkostninger	4	-1.305.786	-611.323
<b>Resultat før skat</b>		<b>2.799.492</b>	<b>4.393.434</b>
Skat af årets resultat	5	-617.047	-966.673
<b>Årets resultat</b>		<b>2.182.445</b>	<b>3.426.761</b>

## Resultatdisponering

	2023	2022
	DKK	DKK
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Betalt ekstraordinært udbytte	1.000.000	0
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	1.100.000
Overført resultat	1.182.445	2.326.761
	<b>2.182.445</b>	<b>3.426.761</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
			Ikke omfattet af udvidet gennemgang
Investeringsjendomme		56.500.000	52.100.000
Materielle anlægsaktiver	6	<u>56.500.000</u>	<u>52.100.000</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u>56.500.000</u>	<u>52.100.000</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	25.375
Andre tilgodehavender		300.601	41.343
Periodeafgrænsningsposter		7.856	0
Tilgodehavender		<u>308.457</u>	<u>66.718</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>933.974</u>	<u>5.756.563</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u>1.242.431</u>	<u>5.823.281</u>
<b>Aktiver</b>		<u>57.742.431</u>	<u>57.923.281</u>



# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
			Ikke omfattet af udvidet gennemgang
Selskabskapital		50.000	50.000
Overført resultat		20.057.330	18.874.885
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	1.100.000
<b>Egenkapital</b>		<b>20.107.330</b>	<b>20.024.885</b>
Hensættelse til udskudt skat		5.864.132	5.325.613
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>5.864.132</b>	<b>5.325.613</b>
Gæld til realkreditinstitutter		28.714.929	28.960.940
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>28.714.929</b>	<b>28.960.940</b>
Gæld til realkreditinstitutter	7	268.266	304.258
Kreditinstitutter		301.500	312.134
Modtagne forudbetalinger fra kunder		333.043	575.353
Leverandører af varer og tjenesteydelser		273.544	261.900
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		0	495.000
Selskabsskat		985.400	918.030
Deposita		599.541	612.145
Anden gæld		294.746	133.023
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.056.040</b>	<b>3.611.843</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>31.770.969</b>	<b>32.572.783</b>
<b>Passiver</b>		<b>57.742.431</b>	<b>57.923.281</b>
Væsentligste aktiviteter	1		
Medarbejderforhold	2		
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	18.874.885	1.100.000	20.024.885
Betalt ordinært udbytte	0	0	-1.100.000	-1.100.000
Betalt ekstraordinært udbytte	0	-1.000.000	0	-1.000.000
Årets resultat	0	2.182.445	0	2.182.445
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>50.000</b>	<b>20.057.330</b>	<b>0</b>	<b>20.107.330</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.

## 2. Medarbejderforhold

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere

2023	2022
	Ikke omfattet af udvidet gennemgang
0	0

## 3. Særlige poster

Kursgevinst ved omlægning af realkreditlån som i resultatopgørelsen er indregnet i finansielle poster

2023	2022
DKK	DKK
	Ikke omfattet af udvidet gennemgang
0	5.249.518
0	5.249.518

## 4. Finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger

2023	2022
DKK	DKK
	Ikke omfattet af udvidet gennemgang
1.305.786	611.323
1.305.786	611.323

## Noter til årsregnskabet

	2023	2022
	DKK	DKK
<b>5. Skat af årets resultat</b>		Ikke omfattet af udvidet gennemgang
Årets aktuelle skat	77.370	932.030
Årets udskudte skat	538.519	34.643
Regulering af skat vedrørende tidligere år	1.158	0
	<u>617.047</u>	<u>966.673</u>

## 6. Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	DKK
Kostpris 1. januar	27.814.708
Tilgang i årets løb	2.448.114
Afgang i årets løb	-495.000
Kostpris 31. december	<u>29.767.822</u>
Værdireguleringer 1. januar	24.285.292
Årets værdireguleringer	2.446.886
Værdireguleringer 31. december	<u>26.732.178</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<u><b>56.500.000</b></u>

### 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

Dagsværdien for investeringsejendomme er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

	2023	2022
	DKK	DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	56.500.000	52.100.000
Værdiregulering, resultatopgørelse	2.446.886	-561.500
Afkastkrav	4,75%	4,75%
Driftsomkostninger i pct. af husleje	17,0%	11,9%

### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2023 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%	Basis	0,5%
	DKK	DKK	DKK
Afkastprocent	4,25	4,75	5,25
Dagsværdi	61.554.180	56.500.000	47.884.712
Ændring i dagsværdi	5.054.180	0	-8.615.288

# Noter til årsregnskabet

2023	2022
DKK	DKK

Ikke omfattet af udvidet gennemgang

## 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:

### Gæld til realkreditinstitutter

Efter 5 år	27.525.733	27.651.048
Mellem 1 og 5 år	1.189.196	1.309.892
Langfristet del	28.714.929	28.960.940
Inden for 1 år	268.266	304.258
	<b>28.983.195</b>	<b>29.265.198</b>

2023	2022
DKK	DKK

Ikke omfattet af udvidet gennemgang

## 8. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Investeringsjendomme med en regnskabsmæssig værdi på 56.500.000 52.100.000

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:

Investeringsjendomme med en regnskabsmæssig værdi på 56.500.000 52.100.000

# Noter til årsregnskabet

## 9. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for HT55 ApS for 2023 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 2023 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.

## Balance

# Noter til årsregnskabet

## Materielle anlægsaktiver

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 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 investeringsjendomme pr. 31. december 2023 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor de 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.

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

## 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 nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominal 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.



# Noter til årsregnskabet

## 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.

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 proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning 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 nominel værdi.