

HTS Bolig ApS

Sct. Villads Stræde 2, 8800 Viborg

Årsrapport for

2023

CVR-nr. 39 15 14 99

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 23. april 2024.

Henrik Therkildsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Ledelsesberetning

- 3 Selskabsoplysninger
- 4 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023

- 5 Resultatopgørelse
- 6 Balance
- 8 Egenkapitalopgørelse
- 9 Noter
- 12 Anvendt regnskabspraksis

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2023 for HTS Bolig ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet 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.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2023 for opfyldt.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 23. april 2024

Direktion

Henrik Therkildsen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejerne i HTS Bolig ApS

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

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og 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 revisors 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 årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Risskov, den 23. april 2024

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Torben Holm Laursen

statsautoriseret revisor
mne30193

Selskabsoplysninger

Selskabet

HTS Bolig ApS
Sct. Villads Stræde 2
8800 Viborg

CVR-nr.: 39 15 14 99

Regnskabsår: 1. januar 2023 - 31. december 2023
6. regnskabsår

Direktion

Henrik Therkildsen

Revisor

Martinsen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Voldbjergvej 16, 2. sal
8240 Risskov

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af at drive virksomhed med fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 1.600.124 kr. mod 1.672.620 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 148.107 kr. mod 1.479.031 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat som forventet.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Bruttofortjeneste	1.600.124	1.672.620
Værdiregulering af investeringsejendomme	14.183	0
1 Personaleomkostninger	-47.866	-27.131
Resultat før finansielle poster	1.566.441	1.645.489
Andre finansielle indtægter	320	1.016.537
Nedskrivning af finansielle aktiver	-15.000	0
2 Øvrige finansielle omkostninger	-1.356.952	-713.493
Resultat før skat	194.809	1.948.533
Skat af årets resultat	-46.702	-469.502
Årets resultat	148.107	1.479.031
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	148.107	1.479.031
Disponeret i alt	148.107	1.479.031

Balance 31. december

Aktiver		<u>2023</u>	<u>2022</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
3	Investeringsejendomme	37.076.295	37.062.112
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>37.076.295</u>	<u>37.062.112</u>
4	Andre værdipapirer og kapitalandele	0	15.000
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>0</u>	<u>15.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>37.076.295</u>	<u>37.077.112</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavende selskabsskat	11.418	0
	Andre tilgodehavender	0	19.563
	Periodeafgrænsningsposter	57.425	62.841
	Tilgodehavender i alt	<u>68.843</u>	<u>82.404</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>68.843</u>	<u>82.404</u>
	Aktiver i alt	<u>37.145.138</u>	<u>37.159.516</u>

Balance 31. december

Passiver		<u>2023</u>	<u>2022</u>
Note			
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	60.000	60.000
	Overført resultat	<u>6.950.873</u>	<u>6.802.766</u>
	Egenkapital i alt	<u>7.010.873</u>	<u>6.862.766</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	<u>764.607</u>	<u>761.487</u>
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>764.607</u>	<u>761.487</u>
Gældsforpligtelser			
	Ansvarlig lånekapital	5.880.000	5.580.000
	Gæld til realkreditinstitutter	<u>21.993.252</u>	<u>22.365.818</u>
5	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>27.873.252</u>	<u>27.945.818</u>
5	Kortfristet del af langfristet gæld	443.872	523.385
	Gæld til pengeinstitutter	432.589	29.000
	Depositum	579.865	582.716
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	21.314	15.000
	Selskabsskat	0	397.502
	Anden gæld	<u>18.766</u>	<u>41.842</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.496.406</u>	<u>1.589.445</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>29.369.658</u>	<u>29.535.263</u>
	Passiver i alt	<u>37.145.138</u>	<u>37.159.516</u>
6	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7	Eventualposter		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2023	60.000	6.802.766	6.862.766
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>148.107</u>	<u>148.107</u>
	<u>60.000</u>	<u>6.950.873</u>	<u>7.010.873</u>

Noter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	47.668	26.893
Andre omkostninger til social sikring	95	189
Personaleomkostninger i øvrigt	103	49
	<u>47.866</u>	<u>27.131</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	1.356.952	713.493
	<u>1.356.952</u>	<u>713.493</u>
3. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	33.600.807	33.600.807
Kostpris ultimo	<u>33.600.807</u>	<u>33.600.807</u>
Regulering til dagsværdi primo	3.461.305	3.461.305
Årets regulering til dagsværdi	14.183	0
Regulering til dagsværdi ultimo	<u>3.475.488</u>	<u>3.461.305</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>37.076.295</u>	<u>37.062.112</u>

Selskabets investeringsejendomme består af 45 boliglejemål på i alt 3.276 m² selskabet samt 3 erhverslejemål på i alt 339 m² beliggende i Viborg, Løgstrup samt Højslev.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser.

Den anvendte afkastmodel, som har været anvendt konsistent i mange år, indeholder følgende hovedelementer:

- Aktuel lejeindtægt
- +/- Reguleringer til lejen
- Vedligeholdelsesomkostninger
- Driftsomkostninger
- Administration

Noter

3. Investeringsejendomme (fortsat)

= Reguleret driftsresultat

/ Afkastprocent

= Bruttoværdi

+ Deposita og forudbetalt leje

- Fradrag for væsentlige renoveringsprojekter eller ombygninger mv.

Afkastkrav for bolig- og erhvervslejemål ligger i intervallet 5-9,5%.

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 37.076 t.kr. pr. 31. december 2023. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil dagsværdien falde med 2.347 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 3.239 t.kr.

4. Andre værdipapirer og kapitalandele

Kostpris primo	15.000	15.000
Kostpris ultimo	15.000	15.000
Årets nedskrivninger	-15.000	0
Nedskrivninger ultimo	-15.000	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0	15.000

5. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/12 2023	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld 31/12 2023	Restgæld efter 5 år
Ansvarlig lånekapital	5.880.000	0	5.880.000	5.880.000
Gæld til realkreditinstitutter	22.437.124	443.872	21.993.252	20.480.156
	28.317.124	443.872	27.873.252	26.360.156

Noter

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 22.897 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 37.076 t.kr.

7. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Kautionsforpligtelser:

Selskabet har kautioneret for HTS Media ApS leasingforpligtelse og har på baggrund af dette stillet 130 t.kr. i sikkerhed for leasingforpligtelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for HTS Bolig ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Investeringsejendomme

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

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model som baseres på den budgettede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Værdireguleringer af investeringsejendomme”.

Finansielle anlægsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer, som ikke er børsnoterede, måles til kostpris. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.

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. Udskudt skat måles til nettorealisationsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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.

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.

Gældsforpligtelser

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