# HTS Bolig ApS

## Sct. Villads Stræde 2, 8800 Viborg

---

## Årsrapport for

## 2022

---

**CVR-nr. 39 15 14 99**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 22. februar 2023.

Henrik Therkildsen
dirigent

# Indholdsfortegnelse

Side

**Påtegninger**

1 Ledelsespåtegning

2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

**Ledelsesberetning**

3 Selskabsoplysninger

4 Ledelsesberetning

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022**

5 Resultatopgørelse

6 Balance

8 Egenkapitalopgørelse

9 Noter

12 Anvendt regnskabspraksis

## Ledelsespåtegning

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

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 22. februar 2023

**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 2022 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 revisorers 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 22. februar 2023

**Martinsen**
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Torben Holm Laursen
statsautoriseret revisor
mne30193

## Selskabsoplysninger

| | | |
|---|---|---|
| **Selskabet** | HTS Bolig ApS<br>Sct. Villads Stræde 2<br>8800 Viborg | |
| | CVR-nr.: | 39 15 14 99 |
| | Regnskabsår: | 1. januar 2022 - 31. december 2022<br>5. regnskabsår |
| **Direktion** | Henrik Therkildsen | |
| **Revisor** | Martinsen<br>Statsautoriseret Revisionspartnerselskab<br>Voldbjergvej 16, 2. sal<br>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 1.672.620 kr. mod 1.709.494 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 1.479.031 kr. mod 3.679.649 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| Note | | 2022 | 2021 |
|---|---|---|---|
| | **Bruttofortjeneste** | **1.672.620** | **1.709.494** |
| | Værdiregulering af investeringsejendomme | 0 | 3.461.305 |
| 2 | Personaleomkostninger | -27.131 | 0 |
| | Andre finansielle indtægter | 1.016.537 | 0 |
| 3 | Øvrige finansielle omkostninger | -713.493 | -450.945 |
| | **Resultat før skat** | **1.948.533** | **4.719.854** |
| | Skat af årets resultat | -469.502 | -1.040.205 |
| | **Årets resultat** | **1.479.031** | **3.679.649** |
| | **Forslag til resultatdisponering:** | | |
| | Overføres til overført resultat | 1.479.031 | 3.679.649 |
| | **Disponeret i alt** | **1.479.031** | **3.679.649** |

## Balance 31. december

**Aktiver**

| Note | | 2022 | 2021 |
|---|---|---|---|
| | **Anlægsaktiver** | | |
| 4 | Investeringsejendomme | 37.062.112 | 37.062.112 |
| | Materielle anlægsaktiver i alt | 37.062.112 | 37.062.112 |
| 5 | Andre værdipapirer og kapitalandele | 15.000 | 15.000 |
| | Finansielle anlægsaktiver i alt | 15.000 | 15.000 |
| | **Anlægsaktiver i alt** | **37.077.112** | **37.077.112** |
| | **Omsætningsaktiver** | | |
| | Andre tilgodehavender | 19.563 | 98.971 |
| | Periodeafgrænsningsposter | 62.841 | 0 |
| | Tilgodehavender i alt | 82.404 | 98.971 |
| | **Omsætningsaktiver i alt** | **82.404** | **98.971** |
| | **Aktiver i alt** | **37.159.516** | **37.176.083** |

## Balance 31. december

**Passiver**

| Note | | 2022 | 2021 |
|---|---|---|---|
| | **Egenkapital** | | |
| | Virksomhedskapital | 60.000 | 60.000 |
| | Overført resultat | 6.802.766 | 5.323.735 |
| | **Egenkapital i alt** | **6.862.766** | **5.383.735** |
| | **Hensatte forpligtelser** | | |
| | Hensættelser til udskudt skat | 761.487 | 761.487 |
| | **Hensatte forpligtelser i alt** | **761.487** | **761.487** |
| | **Gældsforpligtelser** | | |
| | Ansvarlig lånekapital | 5.580.000 | 5.580.000 |
| | Gæld til realkreditinstitutter | 22.365.818 | 23.653.443 |
| 6 | Langfristede gældsforpligtelser i alt | 27.945.818 | 29.233.443 |
| 6 | Kortfristet del af langfristet gæld | 523.385 | 806.406 |
| | Gæld til pengeinstitutter | 29.000 | 163.886 |
| | Depositum | 582.716 | 546.815 |
| | Leverandører af varer og tjenesteydelser | 15.000 | 30.453 |
| | Selskabsskat | 397.502 | 224.718 |
| | Anden gæld | 41.842 | 25.140 |
| | Kortfristede gældsforpligtelser i alt | 1.589.445 | 1.797.418 |
| | **Gældsforpligtelser i alt** | **29.535.263** | **31.030.861** |
| | **Passiver i alt** | **37.159.516** | **37.176.083** |

**1 Oplysninger om dagsværdi**

**7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

**8 Eventualposter**

## Egenkapitalopgørelse

| | Virksomhedskapital | Overført resultat | I alt |
|---|---|---|---|
| Egenkapital 1. januar 2022 | 60.000 | 5.323.735 | 5.383.735 |
| Årets overførte overskud eller underskud | 0 | 1.479.031 | 1.479.031 |
| | **60.000** | **6.802.766** | **6.862.766** |

## Noter

### 1. Oplysninger om dagsværdi

| | Investerings-ejendomme |
|---|---|
| Dagsværdi ultimo | 3.461.305 |

| | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| **2. Personaleomkostninger** | | |
| Lønninger og gager | 26.893 | 0 |
| Andre omkostninger til social sikring | 189 | 0 |
| Personaleomkostninger i øvrigt | 49 | 0 |
| | **27.131** | **0** |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere | 1 | 0 |
| **3. Øvrige finansielle omkostninger** | | |
| Andre finansielle omkostninger | 713.493 | 450.945 |
| | **713.493** | **450.945** |

## Noter

| | | 31/12 2022 | 31/12 2021 |
|---|---|---|---|
| **4.** | **Investeringsejendomme** | | |
| | Kostpris primo | 33.600.807 | 22.950.132 |
| | Tilgang i årets løb | 0 | 10.650.675 |
| | **Kostpris ultimo** | **33.600.807** | **33.600.807** |
| | Regulering til dagsværdi primo | 3.461.305 | 0 |
| | Årets regulering til dagsværdi | 0 | 3.461.305 |
| | **Regulering til dagsværdi ultimo** | **3.461.305** | **3.461.305** |
| | **Regnskabsmæssig værdi ultimo** | **37.062.112** | **37.062.112** |

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Der er tale om bolig- og erhvervsejendomme i og omkring Viborg.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

| | | 31/12 2022 | 31/12 2021 |
|---|---|---|---|
| **5.** | **Andre værdipapirer og kapitalandele** | | |
| | Kostpris primo | 15.000 | 15.000 |
| | **Kostpris ultimo** | **15.000** | **15.000** |
| | **Regnskabsmæssig værdi ultimo** | **15.000** | **15.000** |

**6. Gældsforpligtelser**

| | Gæld i alt 31/12 2022 | Kortfristet del af langfristet gæld | Langfristet gæld 31/12 2022 | Restgæld efter 5 år |
|---|---|---|---|---|
| Ansvarlig lånekapital | 5.580.000 | 0 | 5.580.000 | 5.580.000 |
| Gæld til realkreditinstitutter | 22.889.203 | 523.385 | 22.365.818 | 20.619.003 |
| | **28.469.203** | **523.385** | **27.945.818** | **26.199.003** |

## Noter

**7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 23.366 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 37.461 t.kr.

**8. Eventualposter**

**Eventualforpligtelser**

Kautionsforpligtelser:

Selskabet har kautioneret for HTS Media ApS leasingforpligtelse og har på baggrund af dette stillet 150 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. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

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 ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommenes dagsværdi. 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 ejendomme".

**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 nominel 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 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. Udskudt skat måles til nettorealisationsværdi.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

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 nettorealisationsværdi.

**Gældsforpligtelser**

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