

HTMJ INVEST A/S

Kristiansbakken 18
8660 Skanderborg
CVR-nr. 29539383

Årsrapport 01.07.2018 - 30.06.2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 26.08.2019

Dirigent

Navn: Jesper Bruun Jørgensen Ørnskov

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2018/19	6
Balance pr. 30.06.2019	7
Egenkapitalopgørelse for 2018/19	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

HTMJ INVEST A/S
Kristiansbakken 18
8660 Skanderborg

CVR-nr.: 29539383
Hjemsted: Skanderborg
Regnskabsår: 01.07.2018 - 30.06.2019

Bestyrelse

Peter Lindvig Michelsen
Jesper Bruun Jørgensen Ørnskov
Heidi Veng Ørnskov

Direktion

Jesper Bruun Jørgensen Ørnskov

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
City Tower, Værkmestergade 2
8000 Aarhus C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2018 - 30.06.2019 for HTMJ INVEST A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2018 - 30.06.2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skanderborg, den 26.08.2019

Direktion

Jesper Bruun Jørgensen
Ørnskov

Bestyrelse

Peter Lindvig Michelsen

Jesper Bruun Jørgensen
Ørnskov

Heidi Veng Ørnskov

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i HTMJ INVEST A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for HTMJ INVEST A/S for regnskabsåret 01.07.2018 - 30.06.2019, 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. 30.06.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2018 - 30.06.2019 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

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

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aarhus, den 26.08.2019

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Jacob Nørmark

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne30176

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er at investere i fast ejendom fortrinsvis udenlandske ejendomme såvel udlejning heraf til beboelse.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et overskud på 11.170 t.kr., hvilket af ledelsen anses som værende tilfredsstillende.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme, der alle er beliggende i Tyskland, er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ud fra interne dagsværdiberegninger ved anvendelse af den afkastbaserede model. Den regnskabsmæssige værdi af selskabets investeringsejendomme udgør pr. 30.06.2019 171.756 t.kr.

Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendomme udgør 3,60 % pr. 30.06.2019 mod 3,60 % pr. 30.06.2018. En forøgelse af afkastkravet med 0,25 %-point vil reducere den samlede dagsværdi med 11.168 t.kr. jf. omtalen i noten for investeringsejendomme.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2018/19

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> <u>kr.</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste		3.640.248	3.984.866
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>7.107.003</u>	<u>57.320.250</u>
Driftsresultat		10.747.251	61.305.116
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		3.447.926	1.342.622
Andre finansielle indtægter	1	0	18.776
Andre finansielle omkostninger		<u>(1.313.936)</u>	<u>(1.255.165)</u>
Resultat før skat		12.881.241	61.411.349
Skat af årets resultat	2	<u>(1.710.967)</u>	<u>(8.511.871)</u>
Årets resultat		<u>11.170.274</u>	<u>52.899.478</u>
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		30.000.000	0
Overført resultat		<u>(18.829.726)</u>	<u>52.899.478</u>
		<u>11.170.274</u>	<u>52.899.478</u>

Balance pr. 30.06.2019

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> <u>kr.</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		<u>171.756.440</u>	<u>159.938.944</u>
Materielle anlægsaktiver	3	<u>171.756.440</u>	<u>159.938.944</u>
Kapitalandele i associerede virksomheder		<u>9.786.820</u>	<u>6.338.894</u>
Finansielle anlægsaktiver	4	<u>9.786.820</u>	<u>6.338.894</u>
Anlægsaktiver		<u>181.543.260</u>	<u>166.277.838</u>
Andre tilgodehavender		<u>504.531</u>	<u>505.252</u>
Tilgodehavender		<u>504.531</u>	<u>505.252</u>
Likvide beholdninger		<u>105.368</u>	<u>1.024.591</u>
Omsætningsaktiver		<u>609.899</u>	<u>1.529.843</u>
Aktiver		<u>182.153.159</u>	<u>167.807.681</u>

Balance pr. 30.06.2019

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> <u>kr.</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		1.500.000	1.500.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		5.810.320	2.362.394
Overført overskud eller underskud		65.882.575	88.160.227
Forslag til udbytte for regnskabsåret		<u>30.000.000</u>	<u>0</u>
Egenkapital		<u>103.192.895</u>	<u>92.022.621</u>
Udskudt skat		<u>17.293.956</u>	<u>15.582.989</u>
Hensatte forpligtelser		<u>17.293.956</u>	<u>15.582.989</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>57.230.172</u>	<u>57.881.872</u>
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>57.230.172</u>	<u>57.881.872</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	646.600	636.742
Bankgæld		2.564.643	25.737
Leverandører af varer og tjenesteydelser		75.456	55.475
Anden gæld		<u>1.149.437</u>	<u>1.602.245</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>4.436.136</u>	<u>2.320.199</u>
Gældsforpligtelser		<u>61.666.308</u>	<u>60.202.071</u>
Passiver		<u>182.153.159</u>	<u>167.807.681</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Egenkapitalopgørelse for 2018/19

	Virksom- hedskapital	Reserve for netto- opskrivning efter indre værdi- metode	Overført overskud eller underskud
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital primo	1.500.000	2.362.394	88.160.227
Årets resultat	0	3.447.926	(22.277.652)
Egenkapital ultimo	1.500.000	5.810.320	65.882.575

	Forslag til udbytte for regnskabs- året	I alt
	kr.	kr.
Egenkapital primo	0	92.022.621
Årets resultat	30.000.000	11.170.274
Egenkapital ultimo	30.000.000	103.192.895

Noter

	2018/19	2017/18
	kr.	kr.
1. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra associerede virksomheder	0	18.776
	0	18.776

	2018/19	2017/18
	kr.	kr.
2. Skat af årets resultat		
Ændring af udskudt skat	1.710.967	8.511.871
	1.710.967	8.511.871

	Investe- rings- ejendomme
	kr.
3. Materielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	66.001.894
Tilgange	4.710.493
Kostpris ultimo	70.712.387
Dagsværdireguleringer primo	93.937.050
Årets dagsværdireguleringer	7.107.003
Dagsværdireguleringer ultimo	101.044.053
Regnskabsmæssig værdi ultimo	171.756.440

Op- og nedskrivninger af investeringsejendomme sker på grundlag af regnskabsmæssige vurderinger på baggrund af markedsværdiberegninger ud fra den potentielle markedsløje.

Selskabets investeringsejendomme, der alle er beliggende i Tyskland, er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ud fra interne dagsværdiberegninger ved anvendelse af den afkast-baserede model. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendomme udgør 3,60 % pr. 30.06.2019 mod 3,60 % pr. 30.06.2018.

En forøgelse af afkastkravet med 0,25 %-point vil reducere den samlede dagsværdi med 11.168 t.kr.
En formindskelse af afkastkravet med 0,25 %-point vil øge den samlede dagsværdi med 12.836 t.kr.

Størrelsen på selskabets ejendomme udgør i alt 7.965 m², der består af beboelsesudlejning. Der har i regnskabsåret været tomgang i ejendommene, som følge af tilbygninger.

Noter

	Kapital- andele i associerede virk- somheder kr.
4. Finansielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	3.976.500
Kostpris ultimo	3.976.500
Opskrivninger primo	2.362.394
Andel af årets resultat	3.447.926
Opskrivninger ultimo	5.810.320
Regnskabsmæssig værdi ultimo	9.786.820

	Hjemsted	Rets- form	Ejer- andel %
Kapitalandele i associerede virksomheder omfatter:			
KSM Invest I ApS	Skanderborg	ApS	30,0

	Forfald inden for 12 måneder 2018/19 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2017/18 kr.	Forfald efter 12 måneder 2018/19 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
5. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til				
realkreditinstitutter	646.600	636.742	57.230.172	54.578.806
	646.600	636.742	57.230.172	54.578.806

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for alle mellemværende med realkreditinstituttet har selskabet pantsat alle investeringsejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af selskabets investeringsejendomme udgør pr. 30.06.2019 171.756 t.kr. Den regnskabsmæssige værdi af selskabets mellemværende med realkreditinstitut udgør pr. 30.06.2019 57.877 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter fra selskabets ejendomme. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder administrationsomkostninger mv.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Anvendt regnskabspraksis

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte associerede virksomheders resultat efter forholdsmæssig eliminering af interne avancer og tab.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, 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.

Selskabet er sambeskattet med alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til 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 den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede 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, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi.

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Eventuelle tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives til nettorealiseringsværdi ud fra en konkret vurdering. Såfremt

Anvendt regnskabspraksis

modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende associerede virksomheds forpligtelser, og det er sandsynligt, at denne forpligtelse vil medføre tab, indregnes en hensat forpligtelse målt til nutidsværdien af de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i associerede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i henholdsvis den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv og afvikling af den enkelte forpligtelse.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.