



## HTMJ Invest A/S

Kristiansbakken 18  
8660 Skanderborg  
CVR-nr. 29539383

## Årsrapport 01.07.2019 - 30.06.2020

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
14.09.2020

---

**Jesper Bruun Jørgensen Ørnskov**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2019/20	7
Balance pr. 30.06.2020	8
Egenkapitalopgørelse for 2019/20	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

HTMJ Invest A/S

Kristiansbakken 18

8660 Skanderborg

CVR-nr.: 29539383

Hjemsted: Skanderborg

Regnskabsår: 01.07.2019 - 30.06.2020

## Bestyrelse

Peter Lindvig Michelsen, formand

Heidi Veng Ørnskov

Jesper Bruun Jørgensen 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 01.07.2019 - 30.06.2020 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. 30.06.2020 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2019 - 30.06.2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skanderborg, den 14.09.2020

## Direktion

**Jesper Bruun Jørgensen Ørnskov**

## Bestyrelse

**Peter Lindvig Michelsen**  
formand

**Heidi Veng Ørnskov**

**Jesper Bruun Jørgensen 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 01.07.2019 - 30.06.2020, 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. 30.06.2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2019 - 30.06.2020 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.

### **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 14.09.2020

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

### **Jacob Nørmark**

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne30176

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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 6.164 t.kr., hvilket af ledelsen anses som værende tilfredsstillende.

Udbruddet og spredningen af COVID-19 primo 2020 har ikke haft og forventes ikke at få væsentlig indvirkning på virksomhedens finansielle stilling og udvikling.

## 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.

Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendomme udgør 3,60 % pr. 30.06.2020 i lighed med sidste år. En forøgelse af afkastkravet med 0,25 %-point vil reducere den samlede dagsværdi med 11.912 t.kr. En formindskelse af afkastkravet med 0,25 %-point vil øge den samlede dagsværdi med 13.690 t.kr.

## Begivenheder efter balancedagen

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

# Resultatopgørelse for 2019/20

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>3.226.839</b>	<b>3.640.248</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		7.500.000	7.107.003
<b>Driftsresultat</b>		<b>10.726.839</b>	<b>10.747.251</b>
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		0	3.447.926
Andre finansielle omkostninger		(2.529.204)	(1.313.936)
<b>Resultat før skat</b>		<b>8.197.635</b>	<b>12.881.241</b>
Skat af årets resultat	1	(2.033.850)	(1.710.967)
<b>Årets resultat</b>		<b>6.163.785</b>	<b>11.170.274</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		0	30.000.000
Overført resultat		6.163.785	(18.829.726)
<b>Resultatdisponering</b>		<b>6.163.785</b>	<b>11.170.274</b>



# Balance pr. 30.06.2020

## Aktiver

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Investeringsjendomme		183.364.419	171.756.440
<b>Materielle aktiver</b>	2	<b>183.364.419</b>	<b>171.756.440</b>
Kapitalandele i associerede virksomheder		0	9.786.820
<b>Finansielle aktiver</b>	3	<b>0</b>	<b>9.786.820</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>183.364.419</b>	<b>181.543.260</b>
Andre tilgodehavender		500.752	504.531
<b>Tilgodehavender</b>		<b>500.752</b>	<b>504.531</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>16.545.265</b>	<b>105.368</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>17.046.017</b>	<b>609.899</b>
<b>Aktiver</b>		<b>200.410.436</b>	<b>182.153.159</b>

**Passiver**

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Virksomhedskapital		1.500.000	1.500.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		0	5.810.320
Overført overskud eller underskud		77.856.680	65.882.575
Forslag til udbytte for regnskabsåret		0	30.000.000
<b>Egenkapital</b>		<b>79.356.680</b>	<b>103.192.895</b>
Udskudt skat		19.327.806	17.293.956
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>19.327.806</b>	<b>17.293.956</b>
Gæld til realkreditinstitutter		72.464.352	57.230.172
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>72.464.352</b>	<b>57.230.172</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	4	2.387.792	646.600
Bankgæld		0	2.564.643
Leverandører af varer og tjenesteydelser		75.459	75.456
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		21.381.835	138.725
Anden gæld		5.416.512	1.010.712
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>29.261.598</b>	<b>4.436.136</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>101.725.950</b>	<b>61.666.308</b>
<b>Passiver</b>		<b>200.410.436</b>	<b>182.153.159</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

# Egenkapitalopgørelse for 2019/20

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	1.500.000	5.810.320	65.882.575	30.000.000	103.192.895
Effekt af virksomhedssalg o.l.	0	(5.810.320)	5.810.320	0	0
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(30.000.000)	(30.000.000)
Årets resultat	0	0	6.163.785	0	6.163.785
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>1.500.000</b>	<b>0</b>	<b>77.856.680</b>	<b>0</b>	<b>79.356.680</b>

# Noter

## 1 Skat af årets resultat

	2019/20	2018/19
	kr.	kr.
Ændring af udskudt skat	2.033.850	1.710.967
	<b>2.033.850</b>	<b>1.710.967</b>

## 2 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	70.712.387
Tilgange	4.107.979
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>74.820.366</b>
Dagsværdireguleringer primo	101.044.053
Årets dagsværdireguleringer	7.500.000
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>108.544.053</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>183.364.419</b>

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 afkastbaserede model.

Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendomme udgør 3,60 % pr. 30.06.2020 i lighed med sidste år. En forøgelse af afkastkravet med 0,25 %-point vil reducere den samlede dagsværdi med 11.912 t.kr. En formindskelse af afkastkravet med 0,25 %-point vil øge den samlede dagsværdi med 13.690 t.kr.

Størrelsen på selskabets ejendomme udgør i alt 7.965 m<sup>2</sup>, der består af beboelsesudlejning. Der har i regnskabsåret været begrænset tomgang i ejendommene, som følge af tilbygninger.

### 3 Finansielle aktiver

	<b>Kapitalandele i associerede virksomheder kr.</b>
Kostpris primo	3.976.500
Afgange	(3.976.500)
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>0</b>
Opskrivninger primo	5.810.320
Tilbageførsel ved afgang	(5.810.320)
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>0</b>

### 4 Langfristede forpligtelser

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2019/20 kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2018/19 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2019/20 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år 2019/20 kr.</b>
Gæld til realkreditinstitutter	2.387.792	646.600	72.464.352	42.628.770
	<b>2.387.792</b>	<b>646.600</b>	<b>72.464.352</b>	<b>42.628.770</b>

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for alle mellemværende med selskabets penge- og realkreditinstitut, er investeringsejendommene pantsat.

Den regnskabsmæssige værdi af selskabets investeringsejendomme udgør pr. 30.06.2020 183.364 t.kr.

Den regnskabsmæssige værdi af selskabets mellemværende med realkreditinstitut udgør pr. 30.06.2020 74.852 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.

## Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, ejendomsomkostninger 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.

### **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 omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser 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.

## **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 nettorealisationsværdi ud fra en konkret vurdering. Hvis 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 nominel 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 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 nominel værdi.