

HTMJ Invest A/S

Kristiansbakken 20, 8660 Skanderborg

CVR-nr. 29 53 93 83

Årsrapport 2022/23

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 22. september 2023

Dirigent:

.....
Jesper Bruun Jørgensen Ørnskov

Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring	3
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. juli 2022 - 30. juni 2023	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for HTMJ Invest A/S for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

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. juni 2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skanderborg, den 22. september 2023

Direktion:

.....
Jesper Bruun Jørgensen
Ørnskov

Bestyrelse:

.....
Peter Lindvig Michelsen
formand

.....
Jesper Bruun Jørgensen
Ørnskov

.....
Heidi Veng Ørnskov

Den uafhængige revisors erklæring

Til kapitalejerne i HTMJ Invest A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for HTMJ Invest A/S for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 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. 30. juni 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

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.

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.

Den uafhængige revisors erklæring

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.

Aalborg, den 22. september 2023
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Søren V. Nejmann
statsaut. revisor
mne32775

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	HTMJ Invest A/S
Adresse, postnr., by	Kristiansbakken 20, 8660 Skanderborg
CVR-nr.	29 53 93 83
Stiftet	22. maj 2006
Hjemstedskommune	Skanderborg
Regnskabsår	1. juli 2022 - 30. juni 2023
Telefon	
Bestyrelse	Peter Lindvig Michelsen, formand Jesper Bruun Jørgensen Ørnskov Heidi Veng Ørnskov
Direktion	Jesper Bruun Jørgensen Ørnskov
Revision	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Østre Havnegade 65, 9000 Aalborg

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets primære aktivitet er at investere i fast ejendom fortrinsvis udenlandske ejendomme samt udlejning heraf til beboelse.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2022/23 udviser et overskud på 6.597 t.kr. mod et overskud på 21.067 t.kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 30. juni 2023 udviser en egenkapital på 130.170 t.kr. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Årsregnskab 1. juli 2022 - 30. juni 2023

Resultatopgørelse

Note	kr.	2022/23	2021/22
	Bruttofortjeneste	2.368.969	3.002.067
2	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	10.033.072	23.472.233
	Resultat før finansielle poster	12.402.041	26.474.300
	Finansielle indtægter	84.698	59.940
3	Finansielle omkostninger	-3.886.147	-2.673.018
	Resultat før skat	8.600.592	23.861.222
4	Skat af årets resultat	-2.003.856	-2.794.031
	Årets resultat	6.596.736	21.067.191
	 Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	6.596.736	21.067.191
		6.596.736	21.067.191

Årsregnskab 1. juli 2022 - 30. juni 2023

Balance

Note	kr.	2022/23	2021/22
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
5	Materielle anlægsaktiver		
	Investeringsejendomme	232.387.851	207.274.370
		<u>232.387.851</u>	<u>207.274.370</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>232.387.851</u>	<u>207.274.370</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	140.603	1.424.172
	Tilgodehavende selskabsskat	0	6.332.500
	Andre tilgodehavender	0	63.290
		<u>140.603</u>	<u>7.819.962</u>
	Likvide beholdninger	<u>3.238.300</u>	<u>7.532.290</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>3.378.903</u>	<u>15.352.252</u>
	AKTIVER I ALT	<u>235.766.754</u>	<u>222.626.622</u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Aktiekapital	1.500.000	1.500.000
	Overført resultat	128.669.923	122.073.187
	Egenkapital i alt	<u>130.169.923</u>	<u>123.573.187</u>
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	21.510.777	26.342.142
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>21.510.777</u>	<u>26.342.142</u>
	Gældsforpligtelser		
6	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	58.833.130	41.431.206
		<u>58.833.130</u>	<u>41.431.206</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
6	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.490.000	2.143.620
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	2.617.533	95.666
	Skyldig selskabsskat	502.721	0
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	20.642.670	29.040.801
		<u>25.252.924</u>	<u>31.280.087</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>84.086.054</u>	<u>72.711.293</u>
	PASSIVER I ALT	<u>235.766.754</u>	<u>222.626.622</u>

1 Anvendt regnskabspraksis

7 Sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. juli 2022 - 30. juni 2023

Egenkapitaloppgørelse

kr.	<u>Aktiekapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juli 2022	1.500.000	122.073.187	123.573.187
Overført via resultatdisponering	0	6.596.736	6.596.736
Egenkapital 30. juni 2023	<u>1.500.000</u>	<u>128.669.923</u>	<u>130.169.923</u>

Årsregnskab 1. juli 2022 - 30. juni 2023

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for HTMJ Invest A/S for 2022/23 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

Valutaomregning

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Virksomheden har valgt IAS 11/IAS 18 som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning.

Nettoomsætning består af lejeindtægter fra selskabets ejendomme. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, ejendomsomkostninger og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Ejendomsomkostninger

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger vedrørende udlejning af virksomhedens investeringsejendomme, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse af investeringsejendomme.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Årsregnskab 1. juli 2022 - 30. juni 2023

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investerings-ejendomme til dagsværdi.

Investeringsejendomme måles ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker som udgangspunkt ved anvendelse af en afkastbaseret model, hvor de fremtidige pengestrømme ved ejerskab af investeringsejendommene tilbagediskonteres. Afkastkravet (tilbagediskonteringsfaktoren) fastsættes ejendom for ejendom ud fra ejendommens geografiske beliggenhed, stand m.v.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle aktiver, 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 investerings ejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investerings-ejendomme".

Tilgodehavender

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle tilgodehavender.

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Likvider

Likvider omfatter likvide indeståender i bank.

Egenkapital

Foreslået udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat

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 betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Årsregnskab 1. juli 2022 - 30. juni 2023

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag til indregning og måling af gældsforpligtelser.

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, som maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

Hvis det ikke er muligt at opgøre en pålidelig dagsværdi efter ovenstående niveauer, måles aktivet eller forpligtelsen til kostprisen.

Årsregnskab 1. juli 2022 - 30. juni 2023

Noter

kr.	2022/23	2021/22
2 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		
Urealiseret værdiregulering af investeringsejendomme	10.033.072	23.472.233
	<u>10.033.072</u>	<u>23.472.233</u>
3 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til ejere	2.120.108	1.423.982
Andre finansielle omkostninger	1.766.039	1.249.036
	<u>3.886.147</u>	<u>2.673.018</u>
4 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	931.101	0
Årets regulering af udskudt skat	1.072.755	2.716.259
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	77.772
	<u>2.003.856</u>	<u>2.794.031</u>
5 Materielle anlægsaktiver		
kr.		Investerings- ejendomme
Kostpris 1. juli 2022		86.592.590
Tilgange		19.636.007
Afgange		-944.049
Kostpris 30. juni 2023		<u>105.284.548</u>
Opskrivninger 1. juli 2022		120.681.780
Årets værdireguleringer		10.033.072
Tilbageførsel af akkumulerede opskrivninger på afhændede aktiver		-3.611.549
Opskrivninger 30. juni 2023		<u>127.103.303</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2023		<u>232.387.851</u>

Investeringsejendomme måles til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis.

Det gennemsnitlige afkastkrav for porteføljen udgør 3,60 %pr. 30. juni 2023 mod 3,25 %pr. 30. juni 2022. En forøgelse af afkastkravet på 0,5 %-point vil reducere den samlede dagsværdi med ca. 28,2 mio. kr.

Pr. 30. juni 2022 omfatter investeringsejendommene 9.192 m2 lejemål beliggende i Berlin (6.922 m2 i 2021/22). Der er tale om boligejendomme på attraktive beliggenheder. Der har ikke været tomgang i lejemålene i 2022/23.

Den gennemsnitlige m2-pris udgør 25 t.kr. pr. 30. juni 2023 mod 30 t.kr. pr. 30. juni 2022.

Investeringsejendommene værdiansættes efter niveau 3 i dagsværdihierarkiet. Dagsværdien udgør 232.388 t.kr. pr. 30. juni 2023 og urealiserede værdireguleringer i resultatopgørelsen udgør 10.033 t.kr. i 2022/23.

6 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 52.873 t.kr. senere end 5 år fra balancedagen.

Årsregnskab 1. juli 2022 - 30. juni 2023

Noter

7 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for alle mellemværender med selskabets penge- og realkreditinstitutter, er investerings-ejendommene pantsat. Den regnskabsmæssige værdi af selskabets investeringsejendomme udgør 232.388 t.kr. pr. 30. juni 2023.

Den regnskabsmæssige værdi af selskabets mellemværende med realkreditinstitut udgør 60.323 t.kr. pr. 30. juni 2023.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Peter Lindvig Michelsen

Bestyrelsesformand

På vegne af: HTMJ Invest A/S

Serienummer: 6bc5fd06-c707-43c8-850e-a7b4e563460f

IP: 185.5.xxx.xxx

2023-09-22 07:44:52 UTC



Heidi Veng Ørnskov

Bestyrelse

På vegne af: HTMJ Invest A/S

Serienummer: baf155f1-f7d0-4b70-a852-d2dce42ae977

IP: 85.191.xxx.xxx

2023-09-22 08:47:10 UTC



Jesper Bruun Jørgensen Ørnskov

Direktion

På vegne af: HTMJ Invest A/S

Serienummer: 98060109-f20d-4ee2-abaf-f7024c12e244

IP: 85.191.xxx.xxx

2023-09-22 09:50:39 UTC



Jesper Bruun Jørgensen Ørnskov

Dirigent

På vegne af: HTMJ Invest A/S

Serienummer: 98060109-f20d-4ee2-abaf-f7024c12e244

IP: 85.191.xxx.xxx

2023-09-22 09:50:39 UTC



Jesper Bruun Jørgensen Ørnskov

Bestyrelse

På vegne af: HTMJ Invest A/S

Serienummer: 98060109-f20d-4ee2-abaf-f7024c12e244

IP: 85.191.xxx.xxx

2023-09-22 09:50:39 UTC



Søren Vintersborg Nejmann

EY Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 30700228

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: c0d0dde5-17f5-4d25-ba58-7fd4c9494976

IP: 82.99.xxx.xxx

2023-09-22 10:05:54 UTC



Penneo dokumentnøgle: J6XUK-TDX8Z-QYINX-OHYFD-YTSEN-FE16C

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>