



Tlf.: 89 30 78 00
aarhus@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Vestre Ringgade 28
DK-8000 Aarhus C
CVR-nr. 20 22 26 70

HTMJ INVEST A/S

C/O JESPER ØRNSKOV, KRISTIANSBAKKEN 20, 8660 SKANDERBORG

ÅRSRAPPORT

1. JULI 2023 - 30. JUNI 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 14. november 2024

Jesper Bruun Jørgensen Ørnskov

CVR-NR. 29 53 93 83

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. juli 2023 - 30. juni 2024	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	HTMJ INVEST A/S c/o Jesper Ørnskov, Kristiansbakken 20 8660 Skanderborg
	CVR-nr.: 29 53 93 83 Stiftet: 22. maj 2006 Kommune: Skanderborg Regnskabsår: 1. juli 2023 - 30. juni 2024
Bestyrelse	Jesper Bruun Jørgensen Ørnskov Peter Lindvig Michelsen, formand Heidi Veng Ørnskov
Direktion	Jesper Bruun Jørgensen Ørnskov
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Vestre Ringgade 28 8000 Aarhus C

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 for HTMJ INVEST A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skanderborg, den 13. november 2024

Direktion:

Jesper Bruun Jørgensen Ørnskov

Bestyrelse:

Jesper Bruun Jørgensen Ørnskov

Peter Lindvig Michelsen
Formand

Heidi Veng Ørnskov

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejeren i HTMJ INVEST A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for HTMJ INVEST A/S for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024, 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 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 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. 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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 13. november 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Ulrik Moeslund Olsen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne35407

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

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

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2023/24 udviser et overskud på 24.737 tkr. mod et overskud på 6.597 tkr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 30. juni 2024 udviser en egenkapital på 154.907 tkr.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 30. JUNI

	Note	2023/24 kr.	2022/23 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		2.892.309	2.368.971
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		32.542.004	10.033.072
DRIFTSRESULTAT		35.434.313	12.402.043
Andre finansielle indtægter.....		0	84.698
Øvrige finansielle omkostninger.....		-5.275.330	-3.886.147
RESULTAT FØR SKAT		30.158.983	8.600.594
Skat af årets resultat.....	1	-5.421.797	-2.003.856
ÅRETS RESULTAT		24.737.186	6.596.738
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		24.737.186	6.596.738
I ALT		24.737.186	6.596.738

BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2024 kr.	2023 kr.
Investeringsejendomme.....		264.497.754	232.387.851
Materielle anlægsaktiver.....	2	264.497.754	232.387.851
ANLÆGSAKTIVER.....		264.497.754	232.387.851
Andre tilgodehavender.....		301.205	140.603
Tilgodehavender.....		301.205	140.603
Likvide beholdninger.....		0	3.238.300
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		301.205	3.378.903
AKTIVER.....		264.798.959	235.766.754
PASSIVER			
Aktiekapital.....		1.500.000	1.500.000
Overført resultat.....		153.407.110	128.669.924
EGENKAPITAL.....		154.907.110	130.169.924
Hensættelser til udskudt skat.....		26.905.296	21.510.777
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		26.905.296	21.510.777
Gæld til pengeinstitutter.....		55.810.000	58.833.130
Langfristede gældsforpligtelser.....	3	55.810.000	58.833.130
Gæld til pengeinstitutter.....		3.468.431	1.490.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		570.269	2.617.532
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....		23.137.853	20.642.670
Selskabsskat.....		0	502.721
Kortfristede gældsforpligtelser.....		27.176.553	25.252.923
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		82.986.553	84.086.053
PASSIVER.....		264.798.959	235.766.754
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		
Medarbejderforhold	5		

EGENKAPITALOPGØRELSE

kr.	Aktiekapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2023.....	1.500.000	128.669.924	130.169.924
Forslag til resultatdisponering.....		24.737.186	24.737.186
Egenkapital 30. juni 2024.....	1.500.000	153.407.110	154.907.110

NOTER

	2023/24 kr.	2022/23 kr.	Note
Skat af årets resultat			1
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	27.278	931.101	
Regulering af udskudt skat.....	5.394.519	1.072.755	
	5.421.797	2.003.856	

Materielle anlægsaktiver

		Investeringseje domme	2
kr.			
Kostpris 1. juli 2023.....		105.284.548	
Afgang.....		-432.101	
Kostpris 30. juni 2024.....		104.852.447	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. juli 2023.....		127.103.303	
Årets værdireguleringer.....		32.542.004	
Værdireguleringer til dagsværdi 30. juni 2024.....		159.645.307	
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2024.....		264.497.754	

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

		Boligejendomme
kr.		
Dagsværdi 30. juni 2024.....		264.497.754
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....		32.542.004

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

Det gennemsnitlige afkastkrav for porteføljen udgør 3,77% pr. 30. juni 2024 mod 3,60% pr. 30. juni 2023. En forøgelse af afkastkravet på 0,5 %-point vil reducere den samlede dagsværdi med ca. 35 mio. kr.

Pr. 30. juni 2024 omfatter investeringsejendommene 8.526 m² lejemål beliggende i Berlin (9.192 m² i 2022/23). Der er tale om boligejendomme på attraktive beliggenheder. Der har ikke været tomgang i lejemålene i 2023/ 24.

Den gennemsnitlige m²-pris udgør 31 tkr. pr. 30. juni 2024 mod 25 tkr. pr. 30. juni 2023.

Langfristede gældsforpligtelser

	30/6 2024 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/6 2023 gæld i alt	3
kr.					
Gæld til pengeinstitutter.....	58.110.000	2.300.000	52.150.000	60.323.130	
	58.110.000	2.300.000	52.150.000	60.323.130	

NOTER

			Note
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			4
<p>Til sikkerhed for alle mellemværender med selskabets pengeinstitutter er der stillet pant i investeringsejendommene på nom. 152.367 tkr. Den regnskabsmæssige værdi af selskabets investeringsejendomme udgør 264.497 tkr. pr. 30. juni 2024. Gæld til pengeinstitutter udgør 60.103 tkr. pr. 30. juni 2024.</p>			
Medarbejderforhold			5
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1	

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for HTMJ INVEST A/S for 2023/24 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter fra selskabets ejendomme. Net toomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabat ter indregnes i net toomsætningen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter lokale- og administrationsomkostninger mv.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer lægges til kostprisen på investeringsaktiverne, og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af nyanskaffelser og forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning 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

Materielle anlægsaktiver

Investeringssejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringssejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Skyldig skat 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 samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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, således forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes 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, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til kursen på transaktionsdagen.