

# Henrik Jensen

Ravskaervej 38  
8382 Hinnerup

Årsrapport  
1. juli 2017 - 30. juni 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**30/11/2018**

---

**Henrik Jensen**  
**Dirigent**

---

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

|                              |   |
|------------------------------|---|
| Virksomhedsoplysninger ..... | 3 |
|------------------------------|---|

**Påtegninger**

|                         |   |
|-------------------------|---|
| Ledelsespåtegning ..... | 4 |
|-------------------------|---|

**Ledelsesberetning**

|                         |   |
|-------------------------|---|
| Ledelsesberetning ..... | 5 |
|-------------------------|---|

**Årsregnskab**

|                                |   |
|--------------------------------|---|
| Anvendt regnskabspraksis ..... | 6 |
|--------------------------------|---|

|                         |   |
|-------------------------|---|
| Resultatopgørelse ..... | 9 |
|-------------------------|---|

|               |    |
|---------------|----|
| Balance ..... | 10 |
|---------------|----|

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**

Henrik Jensen  
Ravskaervej 38  
8382 Hinnerup

Telefonnummer: 22599008

e-mailadresse: htj@htjaarhus.dk

CVR-nr: 32085652

Regnskabsår: 01/07/2017 - 30/06/2018

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2017 - 30. juni 2018 for HTJ Invest Denmark ApS.

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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2017 - 30. juni 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hinnerup, den 30/11/2018

## Direktion

Henrik Jensen  
Direktør

# Ledelsesberetning

## **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedformål er at opnå en tilfredsstillende egenkapitalforrentning i form af udlejning, køb og salg af ejendomme.

## **Usædvanlige forhold**

Der har ikke været usædvanlige forhold i regnskabsåret.

## **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

## GENERELT

Årsregnskabet for HTJ Invest Denmark ApS for 2017/18 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne ”nettoomsætning, investeringsejendommenes driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger”.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

### Investeringsejendommenes driftsomkostninger

Investeringsejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens væsentligste aktivitet.

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, tab på debitorer mv.

**Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

**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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet HTJ Aarhus Holding ApS (administrationsselskab). Årets sambeskatningsbidrag er medtaget i resultatopgørelsen og er afregnet via administrationsselskabet på balancetidspunktet.

Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles på såvel overskud som underskud i selskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster.

Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kildeskatter i sambeskatningskredsen.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

**BALANCEN****Materielle anlægsaktiver****Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

**Tilgodehavender**

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter 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 samt for betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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 nettorealiseringsværdi.

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.

**Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser 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 at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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 dagsværdi svarende til kursværdien på balancedagen.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.



# Resultatopgørelse 1. jul. 2017 - 30. jun. 2018

|   | Note | 2017/18<br>kr. | 2016/17<br>kr. |
|---|------|----------------|----------------|
| <b>Bruttofortjeneste/Bruttotab .....</b>      |      | <b>144.699</b> | <b>199.215</b> |
| <b>Resultat af ordinær primær drift .....</b> |      | <b>144.699</b> | <b>199.215</b> |
| Andre finansielle omkostninger .....          |      | -105.819       | -149.839       |
| <b>Ordinært resultat før skat .....</b>       |      | <b>38.880</b>  | <b>49.376</b>  |
| Skat af årets resultat .....                  |      | -8.554         | -10.846        |
| <b>Årets resultat .....</b>                   |      | <b>30.326</b>  | <b>38.530</b>  |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>        |      |                |                |
| Overført resultat .....                       |      | 30.326         | 38.530         |
| <b>I alt .....</b>                            |      | <b>30.326</b>  | <b>38.530</b>  |

# Balance 30. juni 2018

## Aktiver

|  | Note | 2017/18<br>kr.   | 2016/17<br>kr.   |
|--|------|------------------|------------------|
| Investeringsejendomme .....                        |      | 7.821.802        | 7.799.002        |
| <b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>        |      | <b>7.821.802</b> | <b>7.799.002</b> |
| <b>Anlægsaktiver i alt .....</b>                   |      | <b>7.821.802</b> | <b>7.799.002</b> |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder ..... |      |                  | 0                |
| Periodeafgrænsningsposter .....                    |      | 1.487            | 15.124           |
| <b>Tilgodehavender i alt .....</b>                 |      | <b>1.487</b>     | <b>15.124</b>    |
| <b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>               |      | <b>1.487</b>     | <b>15.124</b>    |
| <b>Aktiver i alt .....</b>                         |      | <b>7.823.289</b> | <b>7.814.126</b> |

# Balance 30. juni 2018

## Passiver

|   | Note | 2017/18<br>kr.   | 2016/17<br>kr.   |
|---|------|------------------|------------------|
| Registreret kapital mv. ....                          |      | 125.000          | 125.000          |
| Overført resultat .....                               |      | 2.095.665        | 2.065.341        |
| <b>Egenkapital i alt .....</b>                        |      | <b>2.220.665</b> | <b>2.190.341</b> |
| Hensættelse til udskudt skat .....                    |      | 483.888          | 483.888          |
| <b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>             |      | <b>483.888</b>   | <b>483.888</b>   |
| Gæld til realkreditinstitutter .....                  |      | 2.481.911        | 2.747.156        |
| Deposita .....  |      | 87.500           | 74.000           |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>    |      | <b>2.569.411</b> | <b>2.821.156</b> |
| Gæld til banker .....                                 |      | 932.410          | 967.197          |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder .....             |      | -46.450          | -53.950          |
| Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder ..... |      | 544.484          | 415.166          |
| Skyldig selskabsskat .....                            |      | 19.400           | 10.846           |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse .....           |      | 1.099.481        | 979.482          |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>    |      | <b>2.549.325</b> | <b>2.318.741</b> |
| <b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>                 |      | <b>5.118.736</b> | <b>5.139.897</b> |
| <b>Passiver i alt .....</b>                           |      | <b>7.823.289</b> | <b>7.814.126</b> |