
HTJ Invest Denmark ApS

Omega 9, Søften, 8382 Hinnerup

Årsrapport for 2021

CVR-nr. 32 08 56 52

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 28/6 2022

Henrik Jensen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar 2021 - 31. december 2021	4
Balance 31. december 2021	5
Egenkapitalopgørelse	7
Noter til årsregnskabet	8

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for HTJ Invest Denmark ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2021.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hinnerup, den 28. juni 2022

Direktion

Henrik Jensen
Direktør

Erik Hald Jensen
Direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i HTJ Invest Denmark ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for HTJ Invest Denmark ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus C, den 28. juni 2022

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Mads Meldgaard
statsautoriseret revisor
mne24826

Martin Stenstrup Toft
statsautoriseret revisor
mne42786

Selskabsoplysninger

Selskabet	HTJ Invest Denmark ApS Omega 9, Søften 8382 Hinnerup CVR-nr: 32 08 56 52 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Stiftet: 25. marts 2009 Regnskabsår: 13. regnskabsår Hjemstedskommune: Favrskov
Direktion	Henrik Jensen Erik Hald Jensen
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Jens Chr. Skous Vej 1 8000 Aarhus C

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2021	2020
		DKK 12 måneder	DKK 6 måneder
Bruttoresultat før værdiregulering		52.122	-17.096
Værdiregulering af investeringsaktiver		-1.007.000	-2.253.510
Bruttotab efter værdiregulering		-954.878	-2.270.606
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-2.280	-2.052
Resultat før finansielle poster		-957.158	-2.272.658
Finansielle indtægter		3.403	0
Finansielle omkostninger	3	-68.482	-56.313
Resultat før skat		-1.022.237	-2.328.971
Skat af årets resultat	4	224.892	199.292
Årets resultat		-797.345	-2.129.679

Resultatdisponering

	2021	2020
	DKK	DKK
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	-797.345	-2.129.679
	-797.345	-2.129.679

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2021	2020
		DKK	DKK
Investeringsjendomme		2.272.631	3.279.631
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		16.190	18.469
Materielle anlægsaktiver	5	2.288.821	3.298.100
Anlægsaktiver		2.288.821	3.298.100
Udskudt skatteaktiv		8.593	0
Selskabsskat		16.792	16.792
Periodeafgrænsningsposter		3.037	0
Tilgodehavender		28.422	16.792
Likvide beholdninger		19.547	48.680
Omsætningsaktiver		47.969	65.472
Aktiver		2.336.790	3.363.572

Balance 31. december

Passiver

	Note	2021	2020
		DKK	DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		-1.057.113	-259.768
Egenkapital		-932.113	-134.768
Hensættelse til udskudt skat		0	216.299
Hensatte forpligtelser		0	216.299
Gæld til realkreditinstitutter		661.185	745.106
Langfristede gældsforpligtelser	6	661.185	745.106
Gæld til realkreditinstitutter		109.942	84.380
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	103.116
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.364.253	1.215.916
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.123.523	1.123.523
Anden gæld		10.000	10.000
Kortfristede gældsforpligtelser		2.607.718	2.536.935
Gældsforpligtelser		3.268.903	3.282.041
Passiver		2.336.790	3.363.572
Going concern	1		
Væsentligste aktiviteter	2		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		
Anvendt regnskabspraksis	8		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	125.000	-259.768	-134.768
Årets resultat	0	-797.345	-797.345
Egenkapital 31. december	125.000	-1.057.113	-932.113

Noter til årsregnskabet

1. Going concern

Selskabets egenkapital udgør DKK -928.749 pr. 31. december 2021, og dermed er den tegnede kapital tabt.

Selskabet har modtaget en støtteerklæring fra moderselskabet, FB Holding Aarhus ApS, hvori FB Holding Aarhus ApS bekræfter at ville stille tilstrækkelig likviditetsberedskab til rådighed for selskabet i en periode på ikke under 12 måneder fra balancedagen til gennemførelse af selskabets aktiviteter og drift for regnskabsåret 2022.

FB Holding Aarhus ApS har endvidere bekræftet, at opretholde selskabets udlån til HTJ Invest Denmark ApS, i det omfang det er nødvendigt for gennemførelse af selskabets aktiviteter og drift for regnskabsåret 2022. Lånet hos FB Holding Aarhus ApS udgør pr. 31. december 2021 i alt DKK 1.364.253.

Baseret herpå er årsregnskabet for 2021 aflagt under forudsætning om fortsat drift.

2. Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er køb, salg og udlejning af fast ejendom.

3. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger tilknyttede virksomheder

Andre finansielle omkostninger

	2021	2020
	DKK	DKK
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	44.818	21.399
Andre finansielle omkostninger	23.664	34.914
	<u>68.482</u>	<u>56.313</u>

4. Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat

Årets udskudte skat

	2021	2020
	DKK	DKK
Årets aktuelle skat	0	-16.792
Årets udskudte skat	-224.892	-182.500
	<u>-224.892</u>	<u>-199.292</u>

Noter til årsregnskabet

5. Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	DKK
Kostpris 1. januar	2.597.170
Kostpris 31. december	2.597.170
Værdireguleringer 1. januar	682.461
Årets værdireguleringer	-1.007.000
Værdireguleringer 31. december	-324.539
Regnskabsmæssig værdi 31. december	2.272.631

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker.

6. Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2021	2020
	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	661.185	745.106
Langfristet del	661.185	745.106
Inden for 1 år	109.942	84.380
	771.127	829.486

Noter til årsregnskabet

2021	2020
DKK	DKK

7. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:

Ejerpantebrev på i alt TDKK 500, der giver pant i ejendommen Gl. Silkeborgvej 10 i Sporup.

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for

Investerings ejendomme med en regnskabsmæssig værdi på	2.122.631	3.279.631
--	-----------	-----------

Andre eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for FB Holding Aarhus ApS, der er administrations selskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Noter til årsregnskabet

8. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for HTJ Invest Denmark ApS for 2021 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for 2021 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

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 regnskabspost nedenfor.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter, der indregnes i takt med at lejen optjenes i henhold til indgåede lejekontrakter.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Består af omkostninger til at drive ejendommene.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder salg og distribution samt kontorhold mv.

Bruttoresultat

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

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

Noter til årsregnskabet

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Selskabet er sambeskattet med dets koncernforbunde selskaber. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balance

Investeringsjendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Værdiansættelsen tager ikke udgangspunkt i opgørelse fra ekstern valuar.

Ledelsen har vurderet, at det for indeværende år har været muligt at opgøre dagsværdien ved hjælp af sammenlignelige transaktioner på markedet, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af salgsværdien svarende til den forventede salgspris på grunde og bygninger.

De anvendte skøn er baseret på historiske oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Øvrige materielle anlægsaktiver

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Noter til årsregnskabet

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.