

---

# *HTJ Invest Denmark ApS*

Omega 9, Søften, 8382 Hinnerup

## Årsrapport for 2023

---

CVR-nr. 32 08 56 52

Årsrapporten er  
fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære  
generalforsamling  
den 26/6 2024

Henrik Jensen  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

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

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2023.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hinnerup, den 26. juni 2024

## 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 2023 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 26. juni 2024

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Martin Stenstrup Toft  
statsautoriseret revisor  
mne42786

Ane Hørbye Karlsen  
statsautoriseret revisor  
mne50648

# 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: 15. 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	2023	2022
		DKK	DKK
<b>Bruttotab før værdiregulering</b>		<b>-96.101</b>	<b>-231</b>
Værdiregulering af investeringsaktiver		0	0
<b>Bruttotab efter værdiregulering</b>		<b>-96.101</b>	<b>-231</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		0	-1.140
Andre driftsomkostninger		0	-15.049
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-96.101</b>	<b>-16.420</b>
Finansielle indtægter		48	0
Finansielle omkostninger	3	-127.230	-67.923
<b>Resultat før skat</b>		<b>-223.283</b>	<b>-84.343</b>
Skat af årets resultat	4	31.456	35.348
<b>Årets resultat</b>		<b>-191.827</b>	<b>-48.995</b>
 <b>Resultatdisponering</b>			
		2023	2022
		DKK	DKK
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-191.827	-48.995
		<b>-191.827</b>	<b>-48.995</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
Investeringsjendomme		2.272.631	2.272.631
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b>2.272.631</b>	<b>2.272.631</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>2.272.631</b>	<b>2.272.631</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		4.789	0
Andre tilgodehavender		3.855	0
Udskudt skatteaktiv		71.109	43.941
Periodeafgrænsningsposter		6.019	6.019
<b>Tilgodehavender</b>		<b>85.772</b>	<b>49.960</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>85.772</b>	<b>49.960</b>
<b>Aktiver</b>		<b>2.358.403</b>	<b>2.322.591</b>

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		-1.297.935	-1.106.108
<b>Egenkapital</b>		<b>-1.172.935</b>	<b>-981.108</b>
Gæld til realkreditinstitutter		494.357	577.720
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>494.357</b>	<b>577.720</b>
Gæld til realkreditinstitutter	6	83.362	83.640
Kreditinstitutter		23.294	4.280
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.788.802	1.497.536
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.123.523	1.123.523
Anden gæld		18.000	17.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.036.981</b>	<b>2.725.979</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>3.531.338</b>	<b>3.303.699</b>
<b>Passiver</b>		<b>2.358.403</b>	<b>2.322.591</b>
Going concern	1		
Væsentligste aktiviteter	2		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		
Nærtstående parter	8		
Anvendt regnskabspraksis	9		



## Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	125.000	-1.106.108	-981.108
Årets resultat	0	-191.827	-191.827
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>125.000</b>	<b>-1.297.935</b>	<b>-1.172.935</b>

# Noter til årsregnskabet

## 1. Going concern

Selskabets egenkapital udgør DKK -1.172.935 pr. 31. december 2023, 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 18 måneder fra balancedagen til gennemførelse af selskabets aktiviteter og drift for regnskabsåret 2024 og første halvår af 2025.

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 2024 samt første halvår af 2025. Lånet hos FB Holding Aarhus ApS udgør pr. 31. december 2023 i alt DKK 1.788.802.

Baseret herpå er årsregnskabet for 2023 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

	2023	2022
	DKK	DKK
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	110.204	48.917
Andre finansielle omkostninger	17.026	19.006
	<b>127.230</b>	<b>67.923</b>

## 4. Skat af årets resultat

Årets udskudte skat  
Regulering af udskudt skat vedrørende tidligere år

	2023	2022
	DKK	DKK
Årets udskudte skat	-44.834	-35.348
Regulering af udskudt skat vedrørende tidligere år	13.378	0
	<b>-31.456</b>	<b>-35.348</b>

# 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	-324.539
Værdireguleringer 31. december	-324.539
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>2.272.631</b>

2023	2022
DKK	DKK

## 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:

### Gæld til realkreditinstitutter

Efter 5 år	163.518	245.750
Mellem 1 og 5 år	330.839	331.970
Langfristet del	494.357	577.720
Inden for 1 år	83.362	83.640
	<b>577.719</b>	<b>661.360</b>

2023	2022
DKK	DKK

## 7. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Realkreditpantebreve på i alt TDKK 1.440 til sikkerhed for investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på	2.122.631	2.122.631
--	-----------	-----------

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:

Ejerpantebrev på i alt TDKK 500, der giver pant i ejendommen Gl. Silkeborgvej 10 i Sporup & Sundbyvej 98 i Erslev.

# Noter til årsregnskabet

2023	2022
DKK	DKK

## 7. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### 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 administrationsselskab 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.

## 8. Nærtstående parter og oplysning om aflæggelse af koncernregnskab

### Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet:

Navn	Hjemsted
FB Holding Aarhus ApS, CVR. 34 23 00 99	Hinnerup

# Noter til årsregnskabet

## 9. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for HTJ Invest Denmark ApS for 2023 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 2023 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.

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

## 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.

### Bruttotab

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

### Af- og nedskrivninger

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

### Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

# Noter til årsregnskabet

## Finansielle poster

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

## 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 koncernforbunde selskaber. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balance

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme 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, eller på baggrund af eksterne tilbud, 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.

### 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 nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

### Periodeafgrænsningsposter

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

# Noter til årsregnskabet

## 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 skatteforpligtelser 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 rentekomkostning 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.