

## **JHTR Invest ApS**

Søllerødvej 55A  
2840 Holte  
CVR-nr. 34 70 51 43

### **Årsrapport for 2021**

(9. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 24/6 2022

---

Dirigent  
Teit Reuther

# Indholdsfortegnelse

---

<b>Påtegninger</b>	Side
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5-8
Resultatopgørelse	9
Balance	10-11
Noter	12-13

## Ledelsespåtegning

---

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

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

Det er ledelsens opfattelse at selskabet fortsat opfylder årsregnskabslovens betingelser for ikke at blive revideret.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holte, den 24. juni 2022

**Direktion:**

---

Teit Reuther

---

Jonas Hertz

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

## Til den daglige ledelse i JHTR Invest ApS

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

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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 om 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.

Værløse, den 24. juni 2022



CVR-nr.: 32 56 36 27

Ken Gronemann

Registreret revisor

MNE-nr.: 17911

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet** JHTR Invest ApS  
Søllerødvej 55A  
2840 Holte

CVR-nr.: 34 70 51 43  
Stiftet: 18. september 2012  
Hjemsted: Rudersdal  
Regnskabsår: 1. januar – 31. december

**Direktion** Teit Reuther  
Jonas Hertz

**Revision**



Bymidten 80  
3500 Værløse  
CVR-nr.: 32 56 36 27

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at drive virksomhed med investering i ejendomme og værdipapirer.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for JHTR Invest ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler fra regnskabsklasse C.

Selskabets ledelse har valgt ikke at oplyse nettoomsætningen i henhold til årsregnskabslovens § 32.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder sammendrag af nettoomsætning, driftsomkostninger ejendomme samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret, og omfatter omkostninger til salg og administration.

#### Finansielle poster

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 og transaktioner i fremmed valuta, samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

#### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen.



### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Der afskrives ikke på grunde.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	90%

Aktiver med en kostpris på under 14 t.kr. pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

#### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

#### Tilgodehavender

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

#### Værdipapirer

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

### **Udbytte**

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### **Skyldig skat og udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen baseret for den for indeværende år anvendte skattesats, 22 %.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Udskudte skatteaktiver måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres.

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. For indeværende år er der på balancedagen anvendt en skattesats på 22 %.

### **Gældsforpligtelser**

Gæld til realkreditinstitutter og kreditinstitutter måles på tidspunktet for låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af transaktionsomkostninger.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

# Resultatopgørelse

for perioden 1. januar - 31. december 2021

Note	2021 kr.	2020 t.kr.
	<b>146.432</b>	<b>347</b>
	<b>BRUTTOFORTJENESTE</b>	
	-25.062	-25
	Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	
	<b>121.370</b>	<b>322</b>
	<b>DRIFTSRESULTAT</b>	
	13.085	68
	Finansielle indtægter	
	-489.357	-198
	Finansielle omkostninger	
	<b>-354.902</b>	<b>192</b>
	<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	
1	0	-48
	Skat af årets resultat	
	<b>-354.902</b>	<b>144</b>
	<b>ÅRETS RESULTAT</b>	
	<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING:</b>	
	0	0
	Udbytte for regnskabsåret	
	-354.902	144
	Overført resultat	
	<b>-354.902</b>	<b>144</b>
	<b>DISPONERET I ALT</b>	

**Balance**

pr. 31. december 2021

Note	<b>AKTIVER</b>		
	2021 kr.	2020 t.kr.	
	Grunde og bygninger	12.389.496	12.414
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>12.389.496</b>	<b>12.414</b>
	<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>12.389.496</b>	<b>12.414</b>
	Tilgodehavende selskabsskat	106.000	56
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>106.000</b>	<b>56</b>
2	<b>Værdipapirer</b>	<b>127.625</b>	<b>360</b>
	<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>233.625</b>	<b>416</b>
	<b>AKTIVER</b>	<b>12.623.121</b>	<b>12.830</b>

**Balance**

pr. 31. december 2021

Note	<b>PASSIVER</b>		
	2021 kr.	2020 t.kr.	
	Selskabskapital	80.000	80
	Overført resultat	2.176.618	2.532
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	0
	<b>EGENKAPITAL</b>	<b>2.256.618</b>	<b>2.612</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	1.016.000	1.029
3	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>1.016.000</b>	<b>1.029</b>
	Gæld til kreditinstitutter	8.955.263	8.716
	Deposita	86.928	87
	Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	289.312	283
	Anden gæld	19.000	103
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>9.350.503</b>	<b>9.189</b>
	<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>	<b>10.366.503</b>	<b>10.218</b>
	<b>PASSIVER</b>	<b>12.623.121</b>	<b>12.830</b>
4	<b>Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.</b>		
5	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		

## Noter

	2021	2020
	kr.	t.kr.
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	0	48
Regulering af udskudt skat	0	0
	<b>0</b>	<b>48</b>

2021  
kr.

**2 Værdipapirer**

Dagsværdi af børsnoterede aktier ultimo	127.625
Ændringer i dagsværdien indregnet i resultatopgørelse som urealiseret tab	-232.263

**3 Langfristede gældsforpligtelser**

	1/1 2021	31/12 2021	Afdrag	Restgæld
	Gæld i alt	Gæld i alt	næste år	efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.016.000	1.016.000	0	1.016.000
	<b>1.016.000</b>	<b>1.016.000</b>	<b>0</b>	<b>1.016.000</b>

**4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.**

**Eventualforpligtelser**

Ingen.

**5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 1.016, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør t.kr. 1.915.

Til sikkerhed for ejerforening er tinglyst pantebreve kr. 50.000.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Teit Reuther

---

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-684220044523  
Tidspunkt for underskrift: 26-06-2022 kl.: 22:33:14  
Underskrevet med NemID

## Teit Reuther

---

Som Dirigent NEM ID  
PID: 9208-2002-2-684220044523  
Tidspunkt for underskrift: 26-06-2022 kl.: 22:33:14  
Underskrevet med NemID

## Jonas Hertz

---

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-743743827904  
Tidspunkt for underskrift: 26-06-2022 kl.: 22:31:44  
Underskrevet med NemID

## Ken Trolle Gronemann - Registreret revi...

---

Som Revisor NEM ID  
RID: 1258365179701  
Tidspunkt for underskrift: 26-06-2022 kl.: 23:32:12  
Underskrevet med NemID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).