

JHTR Invest ApS

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

Årsrapport 2023

(11. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 6/7 2024

Dirigent
Teit Boel Reuther

Indholdsfortegnelse

Påtegninger	Side
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2-3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6-10
Resultatopgørelse	11
Balance	12-13
Noter	14-16

Ledelsespåtegning

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holte, den 6. juli 2024

Direktion:

Teit Boel Reuther

Jonas Hertz

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i JHTR Invest ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for JHTR Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers 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 revisorerers 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.

Fremhævelse af forhold vedrørende den udvidede gennemgang

Selskabet er med virkning for indeværende regnskabsår omfattet af revisionspligt, og det er i den forbindelse besluttet at få foretaget udvidet gennemgang af årsregnskabet. Vi skal fremhæve, som det også fremgår af årsregnskabet, at der ikke er foretaget udvidet gennemgang eller revision af sammenligningstillene i årsregnskabet.

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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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 vor viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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.

Hillerød, den 6. juli 2024



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 Boel Reuther
Jonas Hertz

Revision

Torvet 4A, 1. sal
3400 Hillerød
CVR-nr.: 32 56 36 27

Væsentligste aktiviteter

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

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat for året 2023 er negativ bl.a. som følge af negativt resultat af kapitalandele i tilnyttede virksomheder. Ledelsen anser resultatet for meget utilfredsstillende.

Ledelsen har positive forventninger til næste år og forventer således at selskabets kapitalforhold bliver reetableret ved egen indtjening. Ledelsen forventer et positivt resultat for det kommende regnskabsår.

Til sikring af selskabets kapitalforhold har ejerkredsen bag selskabet afgivet tilbagetrædelseserklæringer for tilgodehavender t.kr. 4.361 og vil om fornødent gennemføre en gældskonvertering.

Baseret på ovenstående anser ledelsen selskabet som going concern og aflægger årsrapporten for 2023, under forudsætning af fortsat drift.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning underskrevet betinget købsaftale for lejlighed tilhørende selskabet. Såfremt salget gennemføres vil provenuet sikre at selskabets kapitalforhold bliver reetableret. Selskabet har endvidere igangsat salg af anden ejendom.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for JHTR Invest ApS for 2023 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.

Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat i tilknyttede virksomheder efter skat.

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 32 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.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi af opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill efter overtagelsesmetoden.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien med fradrag af afskrivninger på goodwill.

Negativ kapitalandel i tilknyttede virksomheder indregnes ikke som forpligtelse med mindre der retlig hviler en forpligtelse på at dække underbalance i den tilknyttede virksomhed.

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 gælds metode 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 2023

Note	(ej revideret)	
	2023	2022
	kr.	t.kr.
	332.275	207
	BRUTTOFORTJENESTE	
	-25.062	-25
	Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	
	307.213	182
	DRIFTSRESULTAT	
	-1.517.051	-1.372
	Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	
1	36.502	19
	Finansielle indtægter	
	-690.006	-469
	Finansielle omkostninger	
	-1.863.342	-1.640
	RESULTAT FØR SKAT	
2	0	0
	Skat af årets resultat	
	-1.863.342	-1.640
	ÅRETS RESULTAT	
	FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING:	
	0	0
	Udbytte for regnskabsåret	
	-1.863.342	-1.640
	Overført resultat	
	-1.863.342	-1.640
	DISPONERET I ALT	

Balance

pr. 31. december 2023

Note	AKTIVER	(ej revideret)	
		2023	2022
		kr.	t.kr.
	Grunde og bygninger	12.404.272	12.364
	Materielle anlægsaktiver	12.404.272	12.364
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	1.170.391	2.761
	Finansielle anlægsaktiver	1.170.391	2.761
	ANLÆGSAKTIVER	13.574.663	15.125
	Tilgodehavende selskabsskat	8.000	54
	Tilgodehavender	8.000	54
3	Værdipapirer	55.197	41
	OMSÆTNINGSAKTIVER	63.197	95
	AKTIVER	13.637.860	15.220

Balance

pr. 31. december 2023

Note	PASSIVER	(ej revideret)	
		2023	2022
		kr.	t.kr.
	Selskabskapital	80.000	80
	Overført resultat	-1.326.718	537
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	0
	EGENKAPITAL	-1.246.718	617
	Gæld til realkreditinstitutter	0	1.016
4	Langfristede gældsforpligtelser	0	1.016
	Gæld til kreditinstitutter	10.238.797	9.028
	Deposita	86.928	87
	Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	4.539.834	4.453
	Anden gæld	19.019	19
	Kortfristede gældsforpligtelser	14.884.578	13.587
	GÆLDSFORPLIGTELSE	14.884.578	14.603
	PASSIVER	13.637.860	15.220
5	Særlige poster		
6	Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.		
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter

	(ej revideret)	
	2023	2022
	kr.	t.kr.
1 Finansielle indtægter		
Renteindtægter, tilknyttede virksomheder	21.920	19
Andre finansielle indtægter	14.582	0
	36.502	19
2 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	0	0
Regulering af udskudt skat	0	0
	0	0

2023
kr.

3 Værdipapirer

Dagsværdi af børsnoterede aktier ultimo	55.197
Ændringer i dagsværdien indregnet i resultatopgørelse som urealiseret gevinst	14.366

4 Langfristede gældsforpligtelser

	1/1 2023 Gæld i alt	31/12 2023 Gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.016.000	0	0	0
	1.016.000	0	0	0

5 Særlige poster

Særlige poster omfatter poster som indgår i resultatopgørelsen, og som er særlige på grund af deres størrelse eller art.

Nedskrivning af goodwill vedr. kapitalandele i tilknyttede virksomheder, t.kr. -1.200, er indregnet i posten "resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder".

6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk med tilknyttet virksomhed Rosenhuset ApS for skat af koncernens sambeskattede indkomst samt udbytteskat. Den samlede skatteforpligtelse i sambeskatningen udgør t.kr. 0 pr. 31. december 2023.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, t.kr. 10.239, er der givet tinglyst ejerpantebrev, stort t.kr. 8.300, i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør t.kr. 10.497.

Til sikkerhed for ejerforening er tinglyst pantebreve t.kr. 44. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør t.kr. 1.907.

Teit Boel Reuther

Navnet returneret af dansk MitID var:

Teit Boel Reuther

Direktør

ID: dbf8f75c-179d-4b54-914b-2d54ffa1ce4c

Tidspunkt for underskrift: 06-07-2024 kl.: 10:49:03

Underskrevet med MitID



Teit Boel Reuther

Navnet returneret af dansk MitID var:

Teit Boel Reuther

Dirigent

ID: dbf8f75c-179d-4b54-914b-2d54ffa1ce4c

Tidspunkt for underskrift: 06-07-2024 kl.: 10:49:03

Underskrevet med MitID



Jonas Hertz

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jonas Hertz

Direktør

ID: ad39ab53-7430-42e4-b9a9-c01eddb52c01

Tidspunkt for underskrift: 06-07-2024 kl.: 10:54:53

Underskrevet med MitID



Ken Gronemann

Navnet returneret af dansk MitID var:

Ken Trolle Gronemann

Revisor

ID: ddfcac32-9ad0-49b5-9de7-65ae9c33b790

CVR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 06-07-2024 kl.: 10:56:48

Underskrevet med MitID

