

## **JHTR Invest ApS**

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

### **Årsrapport for 2022**

(10. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 7/7 2023

---

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	5-9
Resultatopgørelse	10
Balance	11-12
Noter	13-14

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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 7. juli 2023

**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 2022 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 7. juli 2023



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.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultat for året 2022 er negativ bl.a. som følge af negativt resultat af kapitalandele i tilnyttede virksomheder. Ledelsen anser ikke resultatet for tilfredsstillende.

Selskabet har primo året købt tilknyttet virksomhed Rosenhuset ApS, som er indenfor restaurantbranchen. Rosenhuset ApS har i året foretaget store investeringer for at opgradere restauranten. Investeringerne har sammen med opstartsomkostninger medført negativt resultat i Rosenhuset ApS. Ledelsen forventer et forbedret resultat for det kommende regnskabsår.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for JHTR Invest ApS for 2022 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 31 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 2022

Note	2022 kr.	2021 t.kr.
	<b>207.239</b>	<b>146</b>
	<b>BRUTTOFORTJENESTE</b>	
	Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-25
	-25.062	
	<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>121</b>
	Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0
	Finansielle indtægter	13
	Finansielle omkostninger	-489
	-1.372.642	
	19.270	
	-468.799	
	<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>-355</b>
1	Skat af årets resultat	0
	0	
	<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>-355</b>
	-1.639.994	
	<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING:</b>	
	Udbytte for regnskabsåret	0
	Overført resultat	-355
	0	
	-1.639.994	
	<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>-355</b>
	-1.639.994	

**Balance**

pr. 31. december 2022

Note	<b>AKTIVER</b>	2022 kr.	2021 t.kr.
	Grunde og bygninger	12.364.434	12.389
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>12.364.434</b>	<b>12.389</b>
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	2.760.522	0
	<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>2.760.522</b>	<b>0</b>
	<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>15.124.956</b>	<b>12.389</b>
	Tilgodehavende selskabsskat	54.000	106
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>54.000</b>	<b>106</b>
2	<b>Værdipapirer</b>	<b>40.831</b>	<b>128</b>
	<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>94.831</b>	<b>234</b>
	<b>AKTIVER</b>	<b>15.219.787</b>	<b>12.623</b>

**Balance**

pr. 31. december 2022

<b>PASSIVER</b>		
Note	2022 kr.	2021 t.kr.
	80.000	80
	536.624	2.177
	0	0
	<b>616.624</b>	<b>2.257</b>
	1.016.000	1.016
3	<b>1.016.000</b>	<b>1.016</b>
	9.027.928	8.955
	86.928	87
	4.453.307	289
	19.000	19
	<b>13.587.163</b>	<b>9.350</b>
	<b>14.603.163</b>	<b>10.366</b>
	<b>15.219.787</b>	<b>12.623</b>
4	<b>Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.</b>	
5	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	

## Noter

	2022	2021
	kr.	t.kr.
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	0	0
Regulering af udskudt skat	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>

2022  
kr.

**2 Værdipapirer**

Dagsværdi af børsnoterede aktier ultimo	40.831
Ændringer i dagsværdien indregnet i resultatopgørelse som urealiseret tab	-86.794

**3 Langfristede gældsforpligtelser**

	1/1 2022 Gæld i alt	31/12 2022 Gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld 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 2022 udgør t.kr. 1.911.

Til sikkerhed for ejerforening er tinglyst pantebreve kr. 50.000.



## Teit Reuther

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Teit Reuther

Direktør

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

Tidspunkt for underskrift: 08-07-2023 kl.: 12:31:30

Underskrevet med MitID



## Teit Reuther

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Teit Reuther

Dirigent

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

Tidspunkt for underskrift: 08-07-2023 kl.: 12:31:30

Underskrevet med MitID



## Jonas Hertz

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jonas Hertz

Direktør

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

Tidspunkt for underskrift: 08-07-2023 kl.: 12:28:55

Underskrevet med MitID



## Ken Gronemann

---

Navnet returneret af dansk NemID var:

Ken Trolle Gronemann - Registreret revisor

Revisor

ID: 1258365179701

CVR-match med dansk NemID

Tidspunkt for underskrift: 08-07-2023 kl.: 13:58:41

Underskrevet med NemID

NEM ID