

HT INVEST, PINDSTRUP ApS

**Brunmosevej 16
8550 Ryomgaard**

CVR-nr. 32 26 32 40

Årsrapport for 2022

(14. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den *3/3 - 2023*

Johnny Holm Hansen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
 Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
 Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	8
Balance 31. december	9
Noter	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for HT INVEST, PINDSTRUP ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ryomgaard, den 23. februar 2023

Direktion

Johnny Holm Hansen
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i HT INVEST, PINDSTRUP ApS

Vi har opstillet årsrapporten for HT INVEST, PINDSTRUP ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten 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 vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten 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.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 23. februar 2023

National Revision
Godkendte Revisorer a/s
CVR-nr. 25 63 58 68

Sean Christensen
Registeret Revisor
MNE-nr. mne24773

Selskabsoplysninger

Selskabet

HT INVEST, PINDSTRUP ApS
Brunmosevej 16
8550 Ryomgaard

CVR-nr.: 32 26 32 40

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022
Stiftet: 16. juni 2009

Hjemsted: Syddjurs

Direktion

Johnny Holm Hansen, direktør

Revisor

National Revision
Godkendte Revisorer a/s
Store Torv 5
8000 Aarhus C

Pengeinstitut

Sparekassen Djursland
Bredgade 10
8870 Langå

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er restaurering og udlejning af ejendomme, samt køb og salg af ejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på kr. 165.876, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 2.108.841.

Virksomhedens forventede udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer

Selskabets aktivitetsniveau i 2023 forventes at være på niveau med 2022.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for HT INVEST, PINDSTRUP ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2022 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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 forlænge 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

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen ved forfald. Huslejeindtægter indregnes eksklusiv moms.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, samt omkostninger til ejendomsskat, ejendomsforsikring, renovation samt vedligeholdelse af ejendommene mv.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme 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.

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

Efter første indregning måles investeringsejendommene til dagsværdi fastsat på baggrund af skønnet markeds/dagsværdi. Op-/ eller nedreguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

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

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2022 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

Selskabsskat og udskudt skat

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.

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 til net-torealisationsværdi.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Bruttofortjeneste		262.435	269.302
Andre driftsomkostninger		0	-198.399
Resultat af drift før dagsværdireguleringer		262.435	70.903
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	142.062
Resultat før finansielle poster		262.435	212.965
Finansielle indtægter		0	287
Finansielle omkostninger		-49.655	-56.064
Resultat før skat		212.780	157.188
Skat af årets resultat	1	-46.904	-16.432
Årets resultat		165.876	140.756
Overført resultat		165.876	140.756
		165.876	140.756

This document has esignatur Agreement-ID: ø71550dkrPP249523727

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	2	<u>4.182.125</u>	<u>4.182.126</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>4.182.125</u>	<u>4.182.126</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>4.182.125</u>	<u>4.182.126</u>
Likvide beholdninger		<u>42.606</u>	<u>5.931</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>42.606</u>	<u>5.931</u>
Aktiver i alt		<u>4.224.731</u>	<u>4.188.057</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		126.000	126.000
Overført resultat		<u>1.982.841</u>	<u>1.816.965</u>
Egenkapital		<u>2.108.841</u>	<u>1.942.965</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>1.690.166</u>	<u>1.816.629</u>
Langfristede gældsforpligtelser	3	<u>1.690.166</u>	<u>1.816.629</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	131.542	134.891
Selskabsskat		10.904	10.312
Anden gæld		<u>283.278</u>	<u>283.260</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>425.724</u>	<u>428.463</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>2.115.890</u>	<u>2.245.092</u>
Passiver i alt		<u>4.224.731</u>	<u>4.188.057</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

Noter

	2022	2021
	kr.	kr.
1 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	46.904	48.312
Årets udskudte skat	0	-31.880
	46.904	16.432

2 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2022	3.895.151
Kostpris 31. december 2022	3.895.151
Værdireguleringer 1. januar 2022	286.974
Værdireguleringer 31. december 2022	286.974
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	4.182.125

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Selskabets ejendomme består af 5 beboelseshuse på Djursland.

Ved værdiansættelse af investeringsejendomme pr. 31.12.2022 er anvendt en kapitaliseringsfaktor på ca. 5,50 - 8,25%.

Såfremt ejendommene værdiansættes på grundlag af afkast, der afviger med +/- 0,50% vil dette påvirke en ændret værdiansættelse i størrelsesorden tkr. -298/+349 i forhold til den målte dagsværdi.

Noter

3 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2022	Gæld 31. december 2022	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.951.520	1.821.708	131.542	1.147.314
	1.951.520	1.821.708	131.542	1.147.314

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, DKK 1.821.708, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2022 udgør DKK 4.182.125.

Udover den angivne gæld til realkreditinstitutter er der tinglyst ejerpantebrev i selskabets faste ejendomme på DKK 1.900.000 til sikkerhed for bankgæld, pr. 31/12 2022 er der et indestående. Den regnskabsmæssige værdi af ejendommene udgør DKK 4.182.125.

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.

Johnny Holm Hansen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Johnny Holm Hansen

Direktør

ID: feae23f9-aad3-4882-accb-cb79d19bc235

Tidspunkt for underskrift: 03-03-2023 kl.: 08:53:22

Underskrevet med MitID



Sean Christensen

Navnet returneret af dansk NemID var:

Sean Christensen

Revisor

ID: 1059562645000

Tidspunkt for underskrift: 03-03-2023 kl.: 09:00:45

Underskrevet med NemID

NEM ID

Johnny Holm Hansen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Johnny Holm Hansen

Dirigent

ID: feae23f9-aad3-4882-accb-cb79d19bc235

Tidspunkt for underskrift: 03-03-2023 kl.: 09:26:47

Underskrevet med MitID



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 it 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.

This document has eSignatur Agreement-ID: e71550qrPP249523727