

**Grant Thornton**  
Godkendt  
Revisionspartnerselskab

Agerøvej 31A, 2.sal  
8381 Tilst  
CVR-nr. 34209936

T (+45) 86 20 76 20

[www.grantthornton.dk](http://www.grantthornton.dk)

# HT INVEST, PINDSTRUP ApS

C/O Johnny Holm Hansen, Brunmosevej 16, 8550 Ryomgård

CVR-nr. 32 26 32 40

## Årsrapport

**1. januar - 31. december 2024**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den

17/2-2025

---

Johny Holm Hansen  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

## **Ledelsespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for HT INVEST, PINDSTRUP ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2024 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ryomgård, den 17. februar 2025

### **Direktion**

Johnny Holm Hansen  
direktør

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til anpartshaverne i HT INVEST, PINDSTRUP ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for HT INVEST, PINDSTRUP ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og 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 revisoreres 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.

Aarhus, den 17. februar 2025

### **Grant Thornton**

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36

Sean Mogens Christensen

registreret revisor  
mne24773

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	HT INVEST, PINDSTRUP ApS C/O Johnny Holm Hansen Brunmosevej 16 8550 Ryomgård
	CVR-nr.: 32 26 32 40
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 16. regnskabsår
<b>Direktion</b>	Johnny Holm Hansen, direktør
<b>Revisor</b>	Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab Agerøvej 31A, 2. sal 8381 Tilst
<b>Bankforbindelse</b>	Sparekassen Djursland, Bredgade 10, 8870 Langå

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

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

### **Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold**

Det ordinære resultat efter skat udgør -254 t.kr. mod 83 t.kr. sidste år. Årets resultat er belastet af dagsværdiregulering på t.kr. 343.

### **Den forventede udvikling**

Der forventes et overskud i 2025.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	<u>2024</u> kr.	<u>2023</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>173.704</b>	<b>166.356</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	-343.375	0
Andre finansielle indtægter	375	0
Øvrige finansielle omkostninger	-59.390	-59.703
<b>Resultat før skat</b>	<b>-228.686</b>	<b>106.653</b>
2 Skat af årets resultat	-25.146	-23.562
<b>Årets resultat</b>	<b>-253.832</b>	<b>83.091</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	0	83.091
Disponeret fra overført resultat	-253.832	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-253.832</b>	<b>83.091</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		2024	2023
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
3	Investeringsejendomme	3.838.750	4.182.125
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>3.838.750</u>	<u>4.182.125</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>3.838.750</u></b>	<b><u>4.182.125</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavende selskabsskat	<u>0</u>	<u>10.438</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>0</u>	<u>10.438</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>10.438</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>3.838.750</u></b>	<b><u>4.192.563</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>	2024	2023
Note	kr.	kr.
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	126.000	126.000
Overført resultat	1.812.100	2.065.932
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>1.938.100</b>	<b>2.191.932</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	1.423.738	1.557.298
4 Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.423.738	1.557.298
4 Kortfristet del af langfristet gæld	133.495	132.869
Gæld til pengeinstitutter	56.549	25.234
Leverandører af varer og tjenesteydelser	3.111	0
Selskabsskat	1.146	0
Anden gæld	282.611	285.230
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	476.912	443.333
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.900.650</b>	<b>2.000.631</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>3.838.750</b>	<b>4.192.563</b>

**5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

**Egenkapitalopgørelse**

---

	<b>Virksomhedskapital kr.</b>	<b>Overført resultat kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital 1. januar 2024	126.000	2.065.932	2.191.932
Årets overførte overskud eller underskud	0	-253.832	-253.832
	<b>126.000</b>	<b>1.812.100</b>	<b>1.938.100</b>

**Noter**

	2024 kr.	2023 kr.
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	0	0
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	25.146	23.562
	<b>25.146</b>	<b>23.562</b>
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2024	3.895.151	3.895.151
<b>Kostpris 31. december 2024</b>	<b>3.895.151</b>	<b>3.895.151</b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2024	286.974	286.974
Årets regulering til dagsværdi	-343.375	0
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2024</b>	<b>-56.401</b>	<b>286.974</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024</b>	<b>3.838.750</b>	<b>4.182.125</b>

Selskabets investeringsejendomme består af 5 beboelseshuse på Djursland.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Ved værdiansættelse af investeringsejendomme pr. 31.12.2024 er anvendt en kapitaliseringsfaktor på ca. 6,41 - 8,72%.

Såfremt ejendommene værdiansættes på grundlag af afkast, der afviger med +/- 0,50% vil dette påvirke en ændret værdiansættelse i størrelsesorden tkr. -248/+285 i forhold til den målte dagsværdi.

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser.

## Noter

---

### 4. Gældsforpligtelser

	<b>Gæld i alt 31/12 2024 kr.</b>	<b>Kortfristet del af lang- fristet gæld kr.</b>	<b>Langfristet gæld 31/12 2024 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
Gæld til realkreditinstitutter	1.557.233	133.495	1.423.738	863.651
	<b>1.557.233</b>	<b>133.495</b>	<b>1.423.738</b>	<b>863.651</b>

### 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.557.223 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 3.838.750 t.kr.

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 2024 er der et udestående på DKK 56.549. Den regnskabsmæssige værdi af ejendommene udgør DKK 3.838.750.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Årsrapporten for HT INVEST, PINDSTRUP ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### **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, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

## **Resultatopgørelsen**

### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning med fradrag af eksterne omkostninger.

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

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver, driftstabs- og konflikterstatninger samt modtagne lønrefusioner. Erstatninger indregnes, når det er overvejende sandsynligt, at virksomheden vil modtage erstatningen.

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

### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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 godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der 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

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. 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.

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 2024 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.

### Nedskrivning på anlægsaktiver

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

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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 og 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 nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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 gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Johnny Holm Hansen

Direktion

Serienummer: feae23f9-aad3-4882-accb-cb79d19bc235

IP: 80.62.xxx.xxx

2025-02-17 12:47:25 UTC



## Sean Mogens Christensen (CVR valideret)

Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 34209936

Revisor

På vegne af: Grant Thornton

Serienummer: 3bf7d422-f8b3-4a96-b54d-d2e7656fc6b6

IP: 62.243.xxx.xxx

2025-02-17 13:05:31 UTC



## Johnny Holm Hansen

Dirigent

Serienummer: feae23f9-aad3-4882-accb-cb79d19bc235

IP: 80.62.xxx.xxx

2025-02-17 13:14:15 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

### Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivernes digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter