

HT INVEST, PINDSTRUP ApS
Brunmosevej 16
8550 Ryomgård

CVR-nr. 32263240

ÅRSRAPPORT
1. januar 2025 - 31. december 2025

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 26. marts 2026

Johnny Holm Hansen
Dirigent

CVR-nr. 34480370

Niels Brocks Gade 12,2.
8900 Randers C

Telefon 86461244
Telefax 86462880

www.revi-midt.dk
info@revi-midt.dk

INDHOLDSFORTEGNELSE

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Aktiver	11
Passiver	12
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato aflagt årsregnskabet for perioden 1. januar - 31. december 2025 for HT INVEST, PINDSTRUP ApS.

Selskabet opfylder betingelserne for at fravælge revision, jf. årsregnskabsloven § 135, og har valgt at benytte denne mulighed for regnskabsåret. Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2025.

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

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ryomgård, den 26. marts 2026

Direktion

Johnny Holm Hansen
Direktør

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i HT INVEST, PINDSTRUP ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for HT INVEST, PINDSTRUP ApS for perioden 1. januar - 31. december 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 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.

Randers C, den 26. marts 2026

REVIMIDT Godkendt Revisionsaktieselskab
CVR nr.: 34480370

Sean Mogens Christensen
Registreret revisor
mne24773

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet: HT INVEST, PINDSTRUP ApS
Brunmosevej 16
8550 Ryomgård

CVR-nr.: 32263240

Stiftet: 16. juni 2009

Hjemsted: 706 - Syddjurs

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion: Johnny Holm Hansen

Revisor: REVIMIDT Godkendt Revisionsaktieselskab
Niels Brocks Gade 12, 2.
8900 Randers C
CVR nr.: 34480370

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

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

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i perioden, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Periodens udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Generelt

Årsregnskabet for HT INVEST, PINDSTRUP ApS for 2025 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg efter reglerne for klasse C-virksomheder.

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

Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning med fradrag af ejendomsomkostninger og eksterne omkostninger.

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

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger til drift af udlejningsejendomme.

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.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Skat af årets resultat

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Investeringsjendomme

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

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til afskaffelsestidspunktet, og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ejendomsomkostninger.

Dagsværdien for investeringsjendomme er pr. 31. december 2025 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.

Værdiforringelse af 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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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 gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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

RESULTATOPGØRELSE
1. januar - 31. december 2025

	2025	2024
	DKK	DKK
Bruttofortjeneste	225.990	173.704
Værdiregulering af investeringsejendomme	<u>0</u>	<u>-343.375</u>
Resultat før finansielle poster	225.990	-169.671
Andre finansielle indtægter	0	375
Andre finansielle omkostninger	<u>-61.566</u>	<u>-59.390</u>
Resultat før skat	164.424	-228.686
Skat af årets resultat	<u>-28.116</u>	<u>-25.146</u>
Årets resultat	<u>136.308</u>	<u>-253.832</u>
Overført resultat	<u>136.308</u>	<u>-253.832</u>
Forslag til resultatdisponering	<u>136.308</u>	<u>-253.832</u>

BALANCE PR. 31. december 2025
AKTIVER

	2025	2024
	DKK	DKK
2 Investeringsejendomme	<u>3.838.750</u>	<u>3.838.750</u>
Materielle anlægsaktiver	<u>3.838.750</u>	<u>3.838.750</u>
Anlægsaktiver	<u>3.838.750</u>	<u>3.838.750</u>
Periodeafgrænsningsposter	<u>36.667</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender	<u>36.667</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver	<u>36.667</u>	<u>0</u>
Aktiver	<u>3.875.417</u>	<u>3.838.750</u>

BALANCE PR. 31. december 2025
PASSIVER

	2025	2024
	DKK	DKK
Virksomhedskapital	126.000	126.000
Overført resultat	1.948.408	1.812.100
Egenkapital	2.074.408	1.938.100
Prioritetsgæld	1.286.492	1.423.738
3 Langfristede gældsforpligtigelser	1.286.492	1.423.738
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtigelser	137.248	133.495
Gæld til kreditinstitutter	86.166	56.549
Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	3.111
Selskabsskat	10.116	1.146
Anden gæld	280.987	282.611
Kortfristede gældsforpligtigelser	514.517	476.912
Passiver	3.875.417	3.838.750
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2025	2024
	DKK	DKK
Virksomhedskapital primo	<u>126.000</u>	<u>126.000</u>
Virksomhedskapital ultimo	<u>126.000</u>	<u>126.000</u>
Overført overskud eller tab, primo	1.812.100	2.065.932
Årets resultat	<u>136.308</u>	<u>-253.832</u>
Overført overskud eller tab, ultimo	<u>1.948.408</u>	<u>1.812.100</u>
Egenkapital	<u>2.074.408</u>	<u>1.938.100</u>

NOTER

	2025 DKK	2024 DKK
1 Antal personer beskæftiget		
Antal personer beskæftiget i gennemsnit	0	0
Antal personer beskæftiget	0	0

	2025 DKK	2024 DKK
2 Investeringsejendomme		
Kostpris, primo	3.895.151	3.895.151
Kostpris, ultimo	3.895.151	3.895.151
Regulering til dagsværdi	-56.401	286.974
Årets regulering til dagsværdi	0	-343.375
Af/-nedskrivninger, ultimo	-56.401	-56.401
Investeringsejendomme	3.838.750	3.838.750

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. 31.12.2025 er anvendt en kapitaliseringsfaktor på ca. 6,28 - 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.

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
3 Langfristede gældsforpligtigelser				
Prioritetsgæld	1.557.233	1.423.740	137.248	810.800
Langfristede gældsforpligtigelser	1.557.233	1.423.740	137.248	810.800

NOTER

4 **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.423.740 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør 3.838.750 t.kr.

Udover den angivne gæld til realkreditinstitutter er der tinglyst ejerpantebrev i selskabets faste ejendomme på DKK 1.500.000 til sikkerhed for bankgæld, pr. 31/12 2025 er der et udestående på DKK 86.166. Den regnskabsmæssige værdi af ejendommene udgør DKK 3.838.750.