

JHTR Invest ApS

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

Årsrapport 2024

(12. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 30/5 2025

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 2024 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holte, den 19. maj 2025

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 2024, 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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

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 19. maj 2025


Gronemann's
registreret revisionsanpartsselskab
CVR-nr.: 32 56 36 27

Ken Gronemann
Registreret revisor
mne17911

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	Gronemann's Registreret revisionsanpartsselskab Torvet 4A, 1. sal 3400 Hillerød CVR-nr.: 32 56 36 27

Ledelsesberetning

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 2024 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 som følge af salg af ejendom.

Baseret på ovenstående anser ledelsen selskabet som going concern og aflægger årsrapporten for 2024, under forudsætning af fortsat drift.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning underskrevet salgsaftale for ejendom tilhørende selskabet. Såfremt salget gennemføres vil provenuet sikre at selskabets kapitalforhold bliver reetableret.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for JHTR Invest ApS for 2024 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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 33 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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 2024

Note	2024 kr.	2023 t.kr.
BRUTTOFORTJENESTE	3.156.666	332
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-24.093	-25
DRIFTSRESULTAT	3.132.573	307
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-4.654.806	-1.517
1 Finansielle indtægter	58.470	37
Finansielle omkostninger	-977.775	-690
RESULTAT FØR SKAT	-2.441.538	-1.863
2 Skat af årets resultat	-136.075	0
ÅRETS RESULTAT	-2.577.613	-1.863
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING:		
Udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført resultat	-2.577.613	-1.863
DISPONERET I ALT	-2.577.613	-1.863

This document has esignatur Agreement-ID: 37f8ecRulHQJ252628640

Balance
pr. 31. december 2024

Note	AKTIVER	2024 kr.	2023 t.kr.
	Grunde og bygninger	10.476.301	12.405
	Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver	242.141	0
	Materielle anlægsaktiver	10.718.442	12.405
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	1.170
	Finansielle anlægsaktiver	0	1.170
	ANLÆGSAKTIVER	10.718.442	13.575
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	132.116	0
	Udskudt skatteaktiv	37.021	0
	Tilgodehavende selskabsskat	8.000	8
	Tilgodehavender	177.137	8
3	Værdipapirer	67.137	55
	OMSÆTNINGSAKTIVER	244.274	63
	AKTIVER	10.962.716	13.638

This document has esignatur Agreement-ID: 37f8ecRuiHQU252628640

Balance
pr. 31. december 2024

Note	PASSIVER	
	2024	2023
	kr.	t.kr.
Selskabskapital	80.000	80
Overført resultat	-3.904.331	-1.327
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	0
EGENKAPITAL	-3.824.331	-1.247
Gæld til kreditinstitutter	13.440.539	10.239
Deposita	60.000	87
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	1.003.607	4.540
Selskabsskat	173.096	0
Anden gæld	109.805	19
Kortfristede gældsforpligtelser	14.787.047	14.885
GÆLDSFORPLIGTELSE	14.787.047	14.885
PASSIVER	10.962.716	13.638

4 Særlige poster
5 Antal heltidsbeskæftigede
6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

This document has esignatur Agreement-ID: 37f8ecRulHQU252628640

Noter

	2024	2023
	kr.	t.kr.
1 Finansielle indtægter		
Renteindtægter, tilknyttede virksomheder	46.531	22
Andre finansielle indtægter	11.939	15
	<u>58.470</u>	<u>37</u>
2 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	173.096	0
Regulering af udskudt skat	-37.021	0
	<u>136.075</u>	<u>0</u>

This document has esignatur Agreement-ID: 37f8ecRujQU252628640

Noter

2024
kr.

3 Værdipapirer

Dagsværdi af børsnoterede aktier ultimo 67.137

Ændringer i dagsværdien indregnet i resultatopgørelse
som urealiseret gevinst 11.939

4 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. -1.170 nedskrivning af tilgodehavende i tilknyttede virksomheder, t.kr. -3.485, i alt t.kr. -4.655, er indregnet i posten "resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder".

Avance ved salg af lejlighed, t.kr. 2.632, er indregnet i posten andre driftsindtægter og indgår i bruttofortjenesten.

This document has esignatur Agreement-ID: 37f8ecRulHQU252628640

Noter

2024
kr.

5 Antal heltidsbeskæftigede

Gennemsnitligt antal heltidsbeskæftigede i regnskabsåret har udgjort under 1

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 2024.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, t.kr. 13.441, er der givet tinglyst ejerpantebrev, stort t.kr. 14.000, i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør t.kr. 10.476.

This document has esignatur Agreement-ID: 37f8ecRulHQU252628640

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

Jonas Hertz

Navn returneret af MitId: Jonas Hertz
Direktør
ID: ad39ab53-7430-42e4-b9a9-c01eddb52c01
IP-adresse: 37.96.79.163:7622
Dato for underskrift: 16-06-2025 17:18:48 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId



Teit Boel Reuther

Navn returneret af MitId: Teit Boel Reuther
Direktør og Dirigent
ID: dbf8f75c-179d-4b54-914b-2d54ffa1ce4c
IP-adresse: 104.28.45.5:28018
Dato for underskrift: 16-06-2025 17:16:23 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId



Ken Gronemann

Navn returneret af MitId: Ken Trolle Gronemann
Revisor
ID: afa2a157-1992-401c-8c6a-b95276c7eeea
IP-adresse: 83.89.250.62:58075
Dato for underskrift: 16-06-2025 20:16:52 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId



This document has esignatur Agreement-ID: 37f8ecRuiHQU252628640

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 is 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.