



HTMJ Invest A/S

Kristiansbakken 18
8660 Skanderborg
CVR-nr. 29539383

Årsrapport 01.07.2020 - 30.06.2021

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
06.09.2021

Jesper Bruun Jørgensen Ørnskov
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2020/21	7
Balance pr. 30.06.2021	8
Egenkapitalopgørelse for 2020/21	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

HTMJ Invest A/S

Kristiansbakken 18

8660 Skanderborg

CVR-nr.: 29539383

Hjemsted: Skanderborg

Regnskabsår: 01.07.2020 - 30.06.2021

Bestyrelse

Peter Lindvig Michelsen, formand

Jesper Bruun Jørgensen Ørnskov

Heidi Veng Ørnskov

Direktion

Jesper Bruun Jørgensen Ørnskov

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

City Tower, Værkmestergade 2

8000 Aarhus C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2020 - 30.06.2021 for HTMJ Invest A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2021 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2020 - 30.06.2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skanderborg, den 06.09.2021

Direktion

Jesper Bruun Jørgensen Ørnskov

Bestyrelse

Peter Lindvig Michelsen
formand

Jesper Bruun Jørgensen Ørnskov

Heidi Veng Ørnskov

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i HTMJ Invest A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for HTMJ Invest A/S for regnskabsåret 01.07.2020 - 30.06.2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2020 - 30.06.2021 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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.

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 vores 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.

Aarhus, den 06.09.2021

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Jacob Nørmark

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne30176

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at investere i fast ejendom fortrinsvis udenlandske ejendomme såvel udlejning heraf til beboelse.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et overskud på 23.149 t.kr., hvilket af ledelsen anses som værende tilfredsstillende.

Udbruddet og spredningen af COVID-19 primo 2020 har ikke haft og forventes ikke at få væsentlig indvirkning på virksomhedens finansielle stilling og udvikling.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme, der alle er beliggende i Tyskland, er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ud fra interne dagsværdiberegninger ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendomme udgør 3,60 % pr. 30.06.2021 i lighed med sidste år. En forøgelse af afkastkravet med 0,25 %-point vil reducere den samlede dagsværdi med 14.286 t.kr. En formindskelse af afkastkravet med 0,25 %-point vil øge den samlede dagsværdi med 16.418 t.kr.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2020/21

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		3.861.660	3.226.839
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		26.265.340	7.500.000
Driftsresultat		30.127.000	10.726.839
Andre finansielle omkostninger		(2.647.565)	(2.529.204)
Resultat før skat		27.479.435	8.197.635
Skat af årets resultat	1	(4.330.120)	(2.033.850)
Årets resultat		23.149.315	6.163.785
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		23.149.315	6.163.785
Resultatdisponering		23.149.315	6.163.785

Balance pr. 30.06.2021

Aktiver

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Investeringsjendomme		219.780.005	183.364.419
Materielle aktiver	2	219.780.005	183.364.419
Anlægsaktiver		219.780.005	183.364.419
Andre tilgodehavender		627.488	500.752
Tilgodehavender		627.488	500.752
Likvide beholdninger		6.659.158	16.545.265
Omsætningsaktiver		7.286.646	17.046.017
Aktiver		227.066.651	200.410.436

Passiver

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Virksomhedskapital		1.500.000	1.500.000
Overført overskud eller underskud		101.005.995	77.856.680
Egenkapital		102.505.995	79.356.680
Udskudt skat		23.625.882	19.327.806
Hensatte forpligtelser		23.625.882	19.327.806
Gæld til realkreditinstitutter		71.879.756	72.464.352
Langfristede gældsforpligtelser	3	71.879.756	72.464.352
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	3	833.250	2.387.792
Leverandører af varer og tjenesteydelser		75.455	75.459
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		28.146.313	21.381.835
Anden gæld		0	5.416.512
Kortfristede gældsforpligtelser		29.055.018	29.261.598
Gældsforpligtelser		100.934.774	101.725.950
Passiver		227.066.651	200.410.436
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

Egenkapitalopgørelse for 2020/21

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	1.500.000	77.856.680	79.356.680
Årets resultat	0	23.149.315	23.149.315
Egenkapital ultimo	1.500.000	101.005.995	102.505.995

Noter

1 Skat af årets resultat

	2020/21	2019/20
	kr.	kr.
Ændring af udskudt skat	4.330.120	2.033.850
	4.330.120	2.033.850

2 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	74.820.366
Tilgange	10.150.246
Kostpris ultimo	84.970.612
Dagsværdireguleringer primo	108.544.053
Årets dagsværdireguleringer	26.265.340
Dagsværdireguleringer ultimo	134.809.393
Regnskabsmæssig værdi ultimo	219.780.005

Op- og nedskrivninger af investeringsejendomme sker på grundlag af regnskabsmæssige vurderinger på baggrund af markedsværdiberegninger ud fra nettolejen.

Investeringssejendomme er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendomme udgør 3,30 % pr. 30.06.2021. En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 14,3 mio.kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med 16,4 mio.kr.

Størrelsen på ejendommene udgør 7.640 m², der består af erhvervsudlejning. Ejendommen er beliggende i Berlin.

Den faktiske leje pr. m² for ejendomme udgør 887 kr. mod 1.013 kr. sidste år. Der har i regnskabsåret ikke været tomgang i ejendommen.

Selskabet har indgået lejekontrakter med en lejer, der kan opsiges mellem 3 - 6 måneders varsel.

Dagsværdien af selskabets investeringsejendom udgør pr. balancedagen 219.780 t.kr. mod 183.364 t.kr. sidste år. Dette giver en ændring af dagsværdien på 26.265 t.kr., der er indregnet direkte i resultatopgørelsen.

Ligeledes har der i året været tilgange på i alt 10.150 t.kr.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

3 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2020/21 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2019/20 kr.	Forfald efter 12 måneder 2020/21 kr.	Restgæld efter 5 år 2020/21 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	833.250	2.387.792	71.879.756	62.772.990
	833.250	2.387.792	71.879.756	62.772.990

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for alle mellemværende med selskabets penge- og realkreditinstitut, er investeringsejendommene pantsat.

Den regnskabsmæssige værdi af selskabets investeringsejendomme udgør pr. 30.06.2021 219.780 t.kr.

Den regnskabsmæssige værdi af selskabets mellemværende med realkreditinstitut udgør pr. 30.06.2021 72.713 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter fra selskabets ejendomme. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder administrationsomkostninger mv.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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 posteringer direkte på egenkapitalen.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv og afvikling af den enkelte forpligtelse.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.