

HTMJ INVEST A/S

c/o Jesper Ørnskov, Kristiansbakken 20, 8660 Skanderborg
CVR-nr. 29 53 93 83

Årsrapport 2024/25

1. juli - 30. juni

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling, den 3. oktober 2025

Jesper Bruun Jørgensen Ørnskov

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Vestre Ringgade 28
DK-8000 Aarhus C
CVR-nr. 45 71 93 75

Tlf.: 89 30 78 00
aarhus@bdo.dk
www.bdo.dk

The BDO logo is positioned on a large red triangle that points towards the top right corner of the page. The logo itself consists of the letters 'BDO' in a bold, white, sans-serif font, with a vertical bar to the left of the 'B' and a horizontal bar below the 'O'.

BDO

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Erklæringer	
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab 1. juli 2024 - 30. juni 2025	
Resultatopgørelse	8
Balance	9-10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12-13
Anvendt regnskabspraksis	14-15

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, en danskejet revisions- og rådgivningsvirksomhed, er medlem af BDO International Limited - et UK-baseret selskab med begrænset hæftelse - og en del af det internationale BDO netværk bestående af uafhængige medlemsfirmaer.

Selskabsoplysninger

Selskabet	HTMJ INVEST A/S c/o Jesper Ørnskov Kristiansbakken 20 8660 Skanderborg CVR-nr.: 29 53 93 83 Stiftet: 22. maj 2006 Kommune: Skanderborg Regnskabsår: 1. juli 2024 - 30. juni 2025
Bestyrelse	Jesper Bruun Jørgensen Ørnskov Peter Lindvig Michelsen, formand Heidi Veng Ørnskov
Direktion	Jesper Bruun Jørgensen Ørnskov
Revision	BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Vestre Ringgade 28 8000 Aarhus C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 for HTMJ INVEST A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skanderborg, den 2. oktober 2025

Direktion:

Jesper Bruun Jørgensen Ørnskov

Bestyrelse:

Jesper Bruun Jørgensen Ørnskov

Peter Lindvig Michelsen
Formand

Heidi Veng Ørnskov

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i HTMJ INVEST A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for HTMJ INVEST A/S for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025, 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. juni 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 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.

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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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 2. oktober 2025

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 45 71 93 75

Ulrik Moeslund Olsen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne35407

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets primære aktivitet er at investere i fast ejendom fort rinsvis udenlandske ejendomme samt udlejning heraf til beboelse.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Bruttofortjeneste		1.503.547	2.892.309
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		20.783.008	32.542.004
Driftsresultat		22.286.555	35.434.313
Øvrige finansielle omkostninger		-5.978.293	-5.275.330
Resultat før skat		16.308.262	30.158.983
Skat af årets resultat	1	-2.586.729	-5.421.797
Årets resultat		13.721.533	24.737.186

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret		50.000.000	0
Ekstraordinært udbytte		50.000.000	0
Overført resultat		-86.278.467	24.737.186
I alt		13.721.533	24.737.186

Balance 30. juni

Aktiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Investeringsejendomme		228.319.985	264.497.754
Materielle anlægsaktiver	2	228.319.985	264.497.754
Anlægsaktiver		228.319.985	264.497.754
Andre tilgodehavender		319.903	301.205
Tilgodehavender		319.903	301.205
Likvide beholdninger		4.141.398	0
Omsætningsaktiver		4.461.301	301.205
Aktiver		232.781.286	264.798.959

Balance 30. juni

Passiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Aktiekapital		1.500.000	1.500.000
Overført resultat		67.128.643	153.407.110
Foreslået udbytte for regnskabsåret		50.000.000	0
Egenkapital		118.628.643	154.907.110
Hensættelser til udskudt skat		29.811.928	26.905.296
Hensatte forpligtelser		29.811.928	26.905.296
Gæld til pengeinstitutter		56.316.040	55.810.000
Langfristede gældsforpligtelser	3	56.316.040	55.810.000
Gæld til pengeinstitutter		0	3.468.431
Leverandører af varer og tjenesteydelser		236.316	570.269
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		27.788.359	23.137.853
Kortfristede gældsforpligtelser		28.024.675	27.176.553
Gældsforpligtelser		84.340.715	82.986.553
Passiver		232.781.286	264.798.959

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser 4

Medarbejderforhold 5

Egenkapitalopgørelse

kr.	Aktiekapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. juli 2024	1.500.000	153.407.110	0	154.907.110
Forslag til resultatdisponering		-86.278.467	100.000.000	13.721.533
Transaktioner med ejere				
Ekstraordinært udbytte			-50.000.000	-50.000.000
Egenkapital 30. juni 2025	1.500.000	67.128.643	50.000.000	118.628.643

Noter

	2024/25	2023/24
	kr.	kr.
1 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	0	27.278
Regulering skat vedrørende tidligere år	-319.903	0
Regulering af udskudt skat	2.906.632	5.394.519
	2.586.729	5.421.797

2 | Materielle anlægsaktiver

kr.	Investeringsejendør
Kostpris 1. juli 2024	104.852.447
Afgang	-16.813.959
Kostpris 30. juni 2025	88.038.488
Værdireguleringer til dagsværdi 1. juli 2024	159.645.307
Årets værdireguleringer	15.093.595
Værdireguleringer solgte aktiver	-34.457.405
Værdireguleringer til dagsværdi 30. juni 2025	140.281.497
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2025	228.319.985

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

kr.	Boligejendomme
Dagsværdi 30. juni 2025	228.319.985
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen	15.093.595

Investeringsejendomme måles til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis.

Det gennemsnitlige afkastkrav for porteføljen udgør 3,49% pr. 30. juni 2025 mod 3,77% pr. 30. juni 2024. En forøgelse af afkastkravet på 0,5 %-point vil reducere den samlede dagsværdi med ca. 32 mio. kr.

Pr. 30. juni 2025 omfatter investeringsejendommene 7.545 m² lejemål beliggende i Friedrichshain distriktet i Berlin (8.526 m² i 2023/24). Der er tale om boligejendomme på attraktive beliggenheder. Der har været enkelte lejemål der har været tomgang i som følge af påtænkt salg. Der har ikke været tomgang i øvrigt.

Den gennemsnitlige m²-pris udgør 30 tkr. pr. 30. juni 2025 mod 31 tkr. pr. 30. juni 2024.

Noter

3 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	30/6 2025 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/6 2024 gæld i alt
Gæld til pengeinstitutter	56.316.040	0	52.150.000	58.110.000
	56.316.040	0	52.150.000	58.110.000

4 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for alle mellemværender med selskabets pengeinstitutter er der stillet pant i investeringsejendommene på nom. 152.367 tkr. Den regnskabsmæssige værdi af selskabets investeringsejendomme udgør 228.320 tkr. pr. 30. juni 2025. Gæld til pengeinstitutter udgør 56.316 tkr. pr. 30. juni 2025.

	2024/25	2023/24
5 Medarbejderforhold		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	0	0

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for HTMJ INVEST A/S for 2024/25 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Huslejeindtægter

Nettoomsætning består af lejeindtægter fra selskabets ejendomme. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter lokale- og administrationsomkostninger mv.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer lægges til kostprisen på investeringsaktiverne, og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af nyanskaffelser og forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Skyldig skat 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 af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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 med 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, således forskellen mellem net-provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til kursen på transaktionsdagen.