



**Harlz Ejendomme ApS**

**Havndalvej 7  
2770 Kastrup**

**CVR nr. 28 15 32 60**

**Årsrapport for 2021/2022  
18. Regnskabsår**

Godkendt på selskabets generalforsamling den 20. januar 2023  
Dirigent

Navn: Peter Verner Kristensen

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	3
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab for perioden 1. oktober 2021 til 30. september 2022</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6-8
Resultatopgørelse for 2021/2022	9
Balance pr. 30. september 2022	10-11
Egenkapitalopgørelse for 2021/2022	12
Noter	13

## Ledelsespåtegning

### Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for Harlz Ejendomme ApS for regnskabsåret 2021/2022.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2022, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 til 30. september 2022.

Det er vores opfattelse, at selskabet fortsat opfylder betingelserne for at kunne fravælge revision i henhold til årsregnskabslovens bestemmelser.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kastrup, den 13. december 2022

**Direktion:**

Peter Verner Kristensen

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### Til den daglige ledelse i Harlz Ejendomme ApS.

Vi har opstillet årsrapporten for Harlz Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2021 til 30. september 2022, på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 årsrapporten 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.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, 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 årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Albertslund, den 13. december 2022

Bille & Buch-Andersen

CVR nr. 18 28 20 46

Registreret Revisionsaktieselskab, FSR - danske revisorer

Jan Kokholm

Registreret revisor

mne12316

## Selskabsoplysninger

**Anpartsselskabet:**

Harlz Ejendomme ApS  
Havndalvej 7  
2770 Kastrup

CVR nr.: 28 15 32 60  
Stiftet: 6. oktober 2004  
Hjemsted: Tårnby  
Regnskabsår: 1. oktober - 30. september

**Direktion:**

Peter Verner Kristensen, PO Box 52725, Dubai, Forenede Arabiske Emirater

**Bankforbindelse:**

Nykredit

**Revisor:**

Bille & Buch-Andersen  
Registreret Revisionsaktieselskab, FSR - danske revisorer  
Holsbjergvej 31-33, 2620 Albertslund  
CVR nr. 18 28 20 46

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i ejerskab, drift og udlejning af fast ejendom.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et overskud før skat på tkr. 35, og et overskud på tkr. 24 efter skat.

Årets resultat anses for tilfredsstillende, og ledelsen forventer at udviklingen fortsætter i indeværende regnskabsår.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning, som forrykker årsrapportens udsagn.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten for Harlz Ejendomme ApS for 2021/2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte bestemmelser for klasse C-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

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

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. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

### Resultatopgørelse

#### Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen oplyses nettoomsætningen ikke, men alene bruttofortjenesten, som omfatter nettoomsætning, vareforbrug, andre driftsindtægter samt andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

#### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter regnskabsårets vareforbrug målt til kostpris, reguleret for sædvanlige lagernedskrivninger.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger m.v. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

#### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og eventuelle gennemførte nedskrivningstest.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre finansielle indtægter og omkostninger

Andre finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Andre finansielle poster omfatter, renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån.

### 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 posteringer direkte på egenkapitalen.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

For aktiver som medfører reetablering, bortskaffelse og oprydning, indregnes reetablerings-, bortskaffelses- og oprydningsforpligtelser som et tillæg til aktivets anskaffelssum og afskrives over brugstiden. Forpligtelserne indregnes derudover i virksomhedens forpligtelser.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	50 år	50-70%

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsmkostninger.

#### 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.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

#### Likvide beholdninger

Likvider omfatter likvide beholdninger, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

#### 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.



## Anvendt regnskabspraksis

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseret til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

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 anvendt en skattesats på 22%.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter 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, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

## Resultatopgørelse for 2021/2022

	Note		2020/2021 tkr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>89.070</b>	<b>98</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	1	<u>-17.396</u>	<u>-18</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>71.674</b>	<b>80</b>
Andre finansielle omkostninger		<u>-36.526</u>	<u>-33</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>35.148</b>	<b>47</b>
Skat af årets resultat	2	<u>-11.176</u>	<u>-10</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>23.972</u></b>	<b><u>37</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>23.972</u>	<u>37</u>
<b>I alt disponering</b>		<b><u>23.972</u></b>	<b><u>37</u></b>

## Balance pr. 30. september 2022

Aktiver	Note	2020/2021	<u>tkr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Grunde og bygninger	3	<u>2.191.564</u>	<u>2.209</u>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>2.191.564</b></u>	<u><b>2.209</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>2.191.564</b></u>	<u><b>2.209</b></u>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
Likvide beholdninger		<u>4.343</u>	<u>4</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>4.343</b></u>	<u><b>4</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><b>2.195.907</b></u>	<u><b>2.213</b></u>

## Balance pr. 30. september 2022

Passiver	Note	2020/2021 tkr.
<b>Egenkapital</b>		
Selskabskapital		126.000
Overkurs ved emission		0
Overført resultat		96.652
		<b>222.652</b>
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>198</b>
<b>Gældsforpligtigelser</b>		
<b>Langfristede gældsforpligtigelser</b>		
Realkreditinstitutter	4	1.274.439
Selskabsskat		11.176
		<b>1.285.615</b>
<b>Langfristede gældsforpligtigelser i alt</b>		<b>1.375</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtigelser</b>		
Kortfristet del af langfristet gæld	4	95.000
Kreditinstitutter		315.380
Leverandører af varer og tjenesteydelser		11.375
Selskabsskat		10.362
Anden gæld		255.523
		<b>687.640</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtigelser i alt</b>		<b>640</b>
<b>Gældsforpligtigelser i alt</b>		<b>1.973.255</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>2.195.907</b>
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	5	

## Egenkapitalopgørelse for 2021/2022

	Registreret kapital mv.	Overkurs ved emission	Overført resultat
<b>Egenkapital primo</b>	<b>126.000</b>	<b>374.000</b>	<b>-301.320</b>
Årets resultat	0	0	23.972
	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>23.972</b>
Værdireguleringer af egenkapitalen	0	0	374.000
Andre værdireguleringer af egenkapitalen	0	-374.000	0
	<b>0</b>	<b>-374.000</b>	<b>374.000</b>
<b>Egenkapital, ultimo</b>	<b>126.000</b>	<b>0</b>	<b>96.652</b>
<b>Egenkapital, ultimo</b>			<b>222.652</b>

### Udvikling i selskabskapitalen indenfor de sidste 5 år:

	Regnskabs- året 2017/2018	Regnskabs- året 2018/2019	Regnskabs- året 2019/2020	Regnskabs- året 2020/2021	Regnskabs- året 2021/2022
Selskabskapital, primo	125.000	125.000	125.000	126.000	126.000
Kontant kapitaludvidelse	0	0	1.000	0	0
<b>Ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>125.000</b>	<b>126.000</b>	<b>126.000</b>	<b>126.000</b>

Alle anparter har samme stemmerettigheder.

## Noter

			2020/2021	tkr.
<b>Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle</b>				
<b>1 anlægsaktiver</b>				
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver			17.396	18
<b>Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver i alt</b>			<b>17.396</b>	<b>18</b>
<b>2 Skat af årets resultat</b>				
Skat af årets resultat			11.176	10
<b>Skat af årets resultat i alt</b>			<b>11.176</b>	<b>10</b>
<b>3 Grunde og bygninger</b>				
Anskaffelsessum, primo			2.619.800	2.620
<b>Anskaffelsessum, ultimo</b>			<b>2.619.800</b>	<b>2.620</b>
Af-/nedskrivninger, primo			-410.840	-393
Årets nedskrivninger			-17.396	-18
<b>Af-/nedskrivninger, ultimo</b>			<b>-428.236</b>	<b>-411</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>			<b>2.191.564</b>	<b>2.209</b>
<b>Ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2020 udgør</b>			<b>1.700.000</b>	<b>1.700</b>
<b>4 Langfristede gældsforpligtigelser</b>				
	<b>Afdrag næste år</b>	<b>Forfald år 2 - 5</b>	<b>Restgæld efter 5 år</b>	<b>Gæld i alt ultimo</b>
Realkreditinstitutter	95.000	400.000	874.439	1.369.439
Selskabsskat	0	11.176	0	11.176
<b>Langfristede gældsforpligtigelser i alt</b>	<b>95.000</b>	<b>411.176</b>	<b>874.439</b>	<b>1.380.615</b>
<b>5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>				

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.369 tkr., er der givet pant i grund og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2022 udgør i alt 2.192 tkr.