



Harlz Ejendomme ApS

**Havndalvej 7
2770 Kastrup**

CVR nr. 28 15 32 60

Årsrapport for 1. oktober 2022 til 30. september 2023
19. Regnskabsår

Godkendt på selskabets generalforsamling den 30. januar 2024
Dirigent

Navn: Peter Verner Kristensen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	3
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab for perioden 1. oktober 2022 til 30. september 2023	
Anvendt regnskabspraksis	6-8
Resultatopgørelse for 2022/2023	9
Balance pr. 30. september 2023	10-11
Egenkapitalopgørelse for 2022/2023	12
Noter	13

Ledelsespåtegning

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for Harlz Ejendomme ApS for regnskabsåret 2022/2023.

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 2023, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 til 30. september 2023.

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 10. januar 2024

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 2022 til 30. september 2023, 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 revisorers 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 10. januar 2024

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, c/o Airflo, Plot No. 9042 220, 2nd freight lane,
JKIA, Nairobi, Kenya

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. 1, og et underskud på tkr. 3 efter skat.

Årets resultat anses for utilfredsstillende. Selskabets aktiviteter har i regnskabsåret været påvirket af det stigende renteniveau, hvilket har været den væsentligste årsag til at selskabet har realiseret et resultat på tkr. -3.

Ledelsen forventer et positivt resultat for 2023/2024.

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 2022/2023 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

Virksomheden har valgt IAS 11 og IAS 18 som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning.

Virksomhedens nettoomsætning genereres af indtægter fra udlejning af fast ejendom.

Ved indgåelse af lejekontrakter, der består af flere separate lejebetalinger, opdeles kontraktsummen på de enkelte salgstransaktioner efter den relative dagsværdimetode. De separate lejeindbetalinger indregnes som nettoomsætning, når kriterierne gældende for salg af og tjenesteydelser er opfyldt.

En kontrakt opdeles på enkelttransaktioner, når dagsværdien af de enkelte salgstransaktioner kan opgøres pålideligt, og salgstransaktionerne hver især har selvstændig værdi for køber. Salgstransaktioner vurderes at have selvstændig værdi for køber, når transaktionen er individuelt identificerbar og normalt sælges enkeltvis.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Omsætning fra salg af tjenesteydelser

Indtægter fra levering af tjenesteydelser, der omfatter lejeindtægter, indregnes lineært i nettoomsætningen, i takt med at ydelserne leveres, idet ydelserne leveres i form af et udefinerbart antal handlinger over en specificeret tidsperiode. Nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte tjenesteydelser (produktionsmetoden).

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.

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 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 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 salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

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 nettosalgpris 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.

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 samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse for 2022/2023

	Note		2021/2022 tkr.
Bruttofortjeneste		94.877	89
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	1	<u>-17.396</u>	<u>-17</u>
Driftsresultat		77.481	72
Andre finansielle omkostninger		<u>-76.351</u>	<u>-37</u>
Resultat før skat		1.130	35
Skat af årets resultat	2	<u>-3.784</u>	<u>-11</u>
Årets resultat		<u>-2.654</u>	<u>24</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>-2.654</u>	<u>24</u>
I alt disponering		<u>-2.654</u>	<u>24</u>

Balance pr. 30. september 2023

Aktiver	Note	2021/2022 <u>tkr.</u>
Anlægsaktiver		
Materielle anlægsaktiver		
Grunde og bygninger	3	2.174.168 2.192
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>2.174.168</u> <u>2.192</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>2.174.168</u> <u>2.192</u>
Omsætningsaktiver		
Likvide beholdninger		19.845 4
Omsætningsaktiver i alt		<u>19.845</u> <u>4</u>
Aktiver i alt		<u>2.194.013</u> <u>2.196</u>

Balance pr. 30. september 2023

Passiver	Note		2021/2022 <u>tkr.</u>
Egenkapital			
Selskabskapital		126.000	126
Overført resultat		<u>93.998</u>	<u>97</u>
Egenkapital i alt		<u>219.998</u>	<u>223</u>
Gældsforpligtigelser			
Langfristede gældsforpligtigelser			
Realkreditinstitutter	4	1.217.367	1.274
Selskabsskat		<u>3.784</u>	<u>11</u>
Langfristede gældsforpligtigelser i alt		<u>1.221.151</u>	<u>1.285</u>
Kortfristede gældsforpligtigelser			
Kortfristet del af langfristet gæld	4	73.040	95
Kreditinstitutter		327.995	316
Leverandører af varer og tjenesteydelser		11.375	11
Selskabsskat		11.176	10
Anden gæld		<u>329.278</u>	<u>256</u>
Kortfristede gældsforpligtigelser i alt		<u>752.864</u>	<u>688</u>
Gældsforpligtigelser i alt		<u>1.974.015</u>	<u>1.973</u>
Passiver i alt		<u>2.194.013</u>	<u>2.196</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Egenkapitalopgørelse for 2022/2023

	Registreret kapital mv.	Overført resultat
Egenkapital primo	126.000	96.652
Årets resultat	0	-2.654
	0	-2.654
Egenkapital, ultimo	126.000	93.998
Egenkapital, ultimo		219.998

Udvikling i selskabskapitalen indenfor de sidste 5 år:

	Regnskabs- året 2018/2019	Regnskabs- året 2019/2020	Regnskabs- året 2020/2021	Regnskabs- året 2021/2022	Regnskabs- året 2022/2023
Selskabskapital, primo	125.000	125.000	126.000	126.000	126.000
Kontant kapitaludvidelse		1.000		0	0
Ultimo	125.000	126.000	126.000	126.000	126.000

Alle anparter har samme stemmerettigheder.

Noter

				2021/2022 tkr.
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle 1 anlægsaktiver				
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver			17.396	17
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver i alt			17.396	17
2 Skat af årets resultat				
Skat af årets resultat			3.784	11
Skat af årets resultat i alt			3.784	11
3 Grunde og bygninger				
Anskaffelsessum, primo			2.619.800	2.620
Anskaffelsessum, ultimo			2.619.800	2.620
Af-/nedskrivninger, primo			-428.236	-411
Årets nedskrivninger			-17.396	-17
Af-/nedskrivninger, ultimo			-445.632	-428
Regnskabsmæssig værdi ultimo			2.174.168	2.192
Ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2012 udgør			1.700.000	1.700
4 Langfristede gældsforpligtigelser				
	Afdrag næste år	Forfald år 2 - 5	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt ultimo
Realkreditinstitutter	73.040	323.205	894.162	1.290.407
Selskabsskat	0	3.784	0	3.784
Langfristede gældsforpligtigelser i alt	73.040	326.989	894.162	1.294.191
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.290 tkr., er der givet pant i grund og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2023 udgør i alt 2.174 tkr.