

**EJENDOMSSELSKABET HARMONIVEJ 3  
ApS**

**Harmonivej 3**

**2730 Herlev**

**CVR-nr. 32 30 56 79**

**Årsrapport for 2016**

**(5. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den



29/3-17

---

Torben Flagsø  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	10
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	7
Balance 31. december	8
Noter til årsrapporten	13

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for EJENDOMSSELSKABET HARMONIVEJ 3 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herlev, den 17. marts 2017

Direktion



Torben Flagsø  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### *Til kapitalejeren i EJENDOMSELSKABET HARMONIVEJ 3 ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for EJENDOMSELSKABET HARMONIVEJ 3 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som har tilvejebragt.

Årsregnskabet 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 vor faglige ekspertise til at assistere med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er 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, har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Frederiksberg, den 17. marts 2017

**Revisionsfirmaet Albrechtsen**  
**Statsautoriseret Revisionsaktieselskab**  
CVR-nr. 77 92 64 10

  
Bjarne Albrechtsen  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

EJENDOMSELSKABET HARMONIVEJ 3 ApS  
Harmonivej 3  
2730 Herlev

CVR-nr.: 32 30 56 79  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Stiftet: 8. februar 2012  
Regnskabsår: 5. regnskabsår  
Hjemsted: Herlev

### Direktion

Torben Flagsø, direktør

### Revisor

Revisionsfirmaet Albrechtsen  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
Lindevangs Allé 4  
2000 Frederiksberg

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i at investere i fast ejendom, eje og udvikle fast ejendom ved bl.a. køb, salg og udlejning.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud på kr. 176.349, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på kr. 872.613.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>325.134</b>	<b>314.043</b>
<b>Resultat af primær drift</b>		<b>325.134</b>	<b>314.043</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-56.361	-56.361
Andre driftsomkostninger		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>268.773</b>	<b>257.682</b>
Finansielle indtægter		0	471
Finansielle omkostninger	1	<u>-42.735</u>	<u>-38.571</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>226.038</b>	<b>219.582</b>
Skat af årets resultat	2	<u>-49.689</u>	<u>-35.111</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>176.349</u></b>	<b><u>184.471</u></b>
Overført resultat		<u>176.349</u>	<u>184.471</u>
		<b><u>176.349</u></b>	<b><u>184.471</u></b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		2.737.595	2.793.956
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>2.737.595</u>	<u>2.793.956</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>2.737.595</u>	<u>2.793.956</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		96.191	92.849
<b>Tilgodehavender</b>		<u>96.191</u>	<u>92.849</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>2.762.262</u>	<u>335.438</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>2.858.453</u>	<u>428.287</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u>5.596.048</u>	<u>3.222.243</u>



## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		80.000	80.000
Overkurs ved emission		39.316	39.316
Overført resultat		<u>753.297</u>	<u>576.946</u>
<b>Egenkapital</b>	<b>3</b>	<b><u>872.613</u></b>	<b><u>696.262</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		<u>254.188</u>	<u>241.788</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>254.188</u></b>	<b><u>241.788</u></b>
Gæld til tilknyttede virksomheder		<u>2.054.077</u>	<u>2.054.077</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>4</b>	<b><u>2.054.077</u></b>	<b><u>2.054.077</u></b>
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.182.753	0
Selskabsskat		37.312	38.352
Anden gæld		15.000	15.000
Periodeafgrænsningsposter		<u>180.105</u>	<u>176.764</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>2.415.170</u></b>	<b><u>230.116</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>4.469.247</u></b>	<b><u>2.284.193</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>5.596.048</u></b>	<b><u>3.222.243</u></b>
Eventualposter m.v.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for EJENDOMSELSKABET HARMONIVEJ 3 ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2016 er aflagt i kr.

### **Generelt om indregning og måling**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes. Herudover 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.

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 tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## **Resultatopgørelsen**

### **Bruttofortjeneste**

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

### **Nettoomsætning**

Lejeindtægter indregnes som omsætning i takt med leveringen af ydelsen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

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

	Brugstid	Restværdi
Øvrige bygninger	50 år	0-20 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.900 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### **Likvider**

Likvider omfatter likvide beholdninger.

### **Egenkapital**

#### ***Udbytte***

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

#### **Selskabsskat 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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

#### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

#### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

## Noter til årsrapporten

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	kr.	kr.
<b>1 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	41.082	38.567
Andre finansielle omkostninger	<u>1.653</u>	<u>4</u>
	<b><u>42.735</u></b>	<b><u>38.571</u></b>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	37.289	38.352
Årets udskudte skat	<u>12.400</u>	<u>-3.241</u>
	<b><u>49.689</u></b>	<b><u>35.111</u></b>

## Noter til årsrapporten

### 3 Egenkapital

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overkurs ved emission</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2016	80.000	39.316	576.948	696.264
Årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>176.349</u>	<u>176.349</u>
<b>Egenkapital 31. december 2016</b>	<b><u>80.000</u></b>	<b><u>39.316</u></b>	<b><u>753.297</u></b>	<b><u>872.613</u></b>

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

### 4 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld 1. januar 2016</u>	<u>Gæld 31. december 2016</u>	<u>Afdrag næste år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til tilknyttede virksomheder	<u>2.054.077</u>	<u>2.054.077</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b><u>2.054.077</u></b>	<b><u>2.054.077</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>

### 5 Eventualposter m.v.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet ZInus ApS og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2013 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.