

**EJENDOM SSELKABET HARM ONIVEJ 3
ApS**

Harmonivej 3

2730 Herlev

CVR-nr. 32 30 56 79

Årsrapport for 2021

(10. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den
24. marts 2022

Torben Flagsø
dirigent

Indholdsfortegnelse

| | Side |
|--|-------------|
| Påtegninger | |
| Ledespåtegning | 2 |
| Revisors erklæring om opstilling af årsrapport | 3 |
| | |
| Ledelsesberetning | |
| Selskabsoplysninger | 4 |
| Ledelsesberetning | 5 |
| | |
| Årsregnskab | |
| Resultatopgørelse 1. januar - 31. december | 6 |
| Balance 31. december | 7 |
| Egenkapitalopgørelse | 9 |
| Anvendt regnskabspraksis | 10 |
| Noter | 10 |

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for EJENDOM SSELKABET HARMONIVEJ3 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 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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 24. marts 2022

Direktion

Torben Flagsø
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i EJENDOM SSELKABET HARM ONIVEJ3 ApS

Vi har opstillet årsrapporten for EJENDOM SSELKABET HARM ONIVEJ3 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden 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 revisors 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 virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Frederiksberg, den 24. marts 2022

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

Bjarne Albrechtsen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne12177

Selskabsoplysninger

| | |
|------------------|---|
| Selskabet | EJENDOM SSELKABET HARM ONIVEJ3 ApS Harmonivej 3 2730 Herlev |
| | CVR-nr.: 32 30 56 79 |
| | Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2021 |
| | Stiftet: 8. februar 2012 |
| | Regnskabsår: 10. 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 2021 udviser et overskud på kr. 306.416, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på kr. 2.032.847.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

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

| | Note | 2021 kr. | 2020 kr. |
|---|------|----------------|----------------|
| Bruttofortjeneste | | 455.562 | 424.782 |
| Personaleomkostninger | 2 | 0 | 0 |
| Resultat af primær drift | | 455.562 | 424.782 |
| Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver | | -56.361 | -56.361 |
| Resultat før finansielle poster | | 399.201 | 368.421 |
| Finansielle omkostninger | 3 | -6.377 | -19.832 |
| Resultat før skat | | 392.824 | 348.589 |
| Skat af årets resultat | 4 | -86.408 | -76.683 |
| Årets resultat | | 306.416 | 271.906 |
| Overført resultat | | 306.416 | 271.906 |
| | | 306.416 | 271.906 |

Balance 31. december

| | <u>Note</u> | <u>2021</u> kr. | <u>2020</u> kr. |
|--|-------------|--------------------|--------------------|
| Aktiver | | | |
| Grunde og bygninger | | 2.455.790 | 2.512.151 |
| Materielle anlægsaktiver | | 2.455.790 | 2.512.151 |
| Anlægsaktiver i alt | | 2.455.790 | 2.512.151 |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | | 140.312 | 135.654 |
| Tilgodehavender | | 140.312 | 135.654 |
| Likvide beholdninger | | 228.614 | 698.273 |
| Omsætningsaktiver i alt | | 368.926 | 833.927 |
| Aktiver i alt | | 2.824.716 | 3.346.078 |

Balance 31. december

| | Note | 2021 kr. | 2020 kr. |
|--|------|------------------|------------------|
| Passiver | | | |
| Virksomhedskapital | | 80.000 | 80.000 |
| Overkurs ved emission | | 39.316 | 39.316 |
| Overført resultat | | 1.913.531 | 1.607.116 |
| Egenkapital | | 2.032.847 | 1.726.432 |
| Hensættelse til udskudt skat | | 316.185 | 303.785 |
| Hensatte forpligtelser i alt | | 316.185 | 303.785 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 174.057 | 1.028.567 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 5 | 174.057 | 1.028.567 |
| Selskabsskat | | 74.008 | 64.283 |
| Anden gæld | | 15.000 | 15.000 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 212.619 | 208.011 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 301.627 | 287.294 |
| Gældsforpligtelser i alt | | 475.684 | 1.315.861 |
| Passiver i alt | | 2.824.716 | 3.346.078 |
| Eventualforpligtelser | 6 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 7 | | |

Egenkapitalopgørelse

| | Virksomheds- kapital | Overkurs ved emission | Overført resul- tat | I alt |
|--------------------------------------|-------------------------|--------------------------|------------------------|------------------|
| Egenkapital 1. januar 2021 | 80.000 | 39.316 | 1.607.115 | 1.726.431 |
| Årets resultat | 0 | 0 | 306.416 | 306.416 |
| Egenkapital 31. december 2021 | 80.000 | 39.316 | 1.913.531 | 2.032.847 |

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for EJENDOM SSELKABET HARM ONIVEJ3 ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2021 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, med fradrag af omkostninger ved drift af ejendom og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes som omsætning i takt med leveringen af ydelsen.

Noter

1 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 sambeskattede 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, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar 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 % |

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Aktiver med en kostpris på under kr. 30.700 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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.

Likvide beholdninger

Likvider omfatter bankindeståender.

Selskabsskat og udskudt skat

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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. Udskudt skat måles til nettorealisationsværdi.

Gældsforpligtelser

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Noter

| | <u>2021</u> | <u>2020</u> | | |
|---|-------------------------|-----------------------|-----------------|-----------------|
| | kr. | kr. | | |
| 2 Personalemkostninger | | | | |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere | <u>0</u> | <u>0</u> | | |
| 3 Finansielle omkostninger | | | | |
| Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder | 0 | 17.275 | | |
| Andre finansielle omkostninger | <u>6.377</u> | <u>2.557</u> | | |
| | <u>6.377</u> | <u>19.832</u> | | |
| 4 Skat af årets resultat | | | | |
| Årets aktuelle skat | 74.008 | 64.284 | | |
| Årets udskudte skat | <u>12.400</u> | <u>12.399</u> | | |
| | <u>86.408</u> | <u>76.683</u> | | |
| 5 Langfristede gældsforpligtelser | | | | |
| | Gæld | Gæld | | |
| | Gæld | 31. december | Afdrag | Restgæld |
| | 1. januar 2021 | 2021 | næste år | efter 5 år |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | <u>1.028.567</u> | <u>174.057</u> | <u>0</u> | <u>0</u> |
| | <u>1.028.567</u> | <u>174.057</u> | <u>0</u> | <u>0</u> |

Noter

6 Eventualforpligtelser

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

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Torben Flagsø

Som Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-699828339090
Tidspunkt for underskrift: 24-03-2022 kl.: 07:57:37
Underskrevet med NemID

Bjarne Albrechtsen

Som Revisor NEM ID
RID: 1125298759247
Tidspunkt for underskrift: 24-03-2022 kl.: 14:53:53
Underskrevet med NemID

Torben Flagsø

Som Dirigent NEM ID
PID: 9208-2002-2-699828339090
Tidspunkt for underskrift: 24-03-2022 kl.: 15:49:20
Underskrevet med NemID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

This document has esignatur Agreement-ID: 286bd1WZRUp247308297