

**EJENDOM SSELKABET HARM ONIVEJ3
ApS**

Flagsøvej 7

3520 Farmun

CVR-nr. 32 30 56 79

Årsrapport for 2023

(12. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den
7. april 2024

Torben Flagsø
dirigent

Indholdsfortegnelse

| | Side |
|--|-------------|
| Påtegninger | |
| Ledelsespåtegning | 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 2023 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 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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.

Farum, den 7. april 2024

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 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder 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 7. april 2024

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

Bjarne Albrechtsen
statsautoriseret revisor
mne12177

Selskabsoplysninger

| | |
|------------------|---|
| Selskabet | EJENDOM SSELKABET HARM ONIVEJ3 ApS Flagsøvej 7 3520 Farmun CVR-nr.: 32 30 56 79 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023 Stiftet: 8. februar 2012 Regnskabsår: 12. regnskabsår Hjemsted: Furesø |
| 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.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| | Note | 2023 DKK | 2022 DKK |
|---|------|----------------|----------------|
| Bruttofortjeneste | | 483.137 | 421.361 |
| Personaleomkostninger | 2 | 0 | 0 |
| Resultat af primær drift | | 483.137 | 421.361 |
| Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver | | -56.361 | -56.361 |
| Resultat før finansielle poster | | 426.776 | 365.000 |
| Finansielle indtægter | | 4.602 | 378 |
| Finansielle omkostninger | | -510 | -2.839 |
| Resultat før skat | | 430.868 | 362.539 |
| Skat af årets resultat | 3 | -94.789 | -79.741 |
| Årets resultat | | 336.079 | 282.798 |
| Foreslået udbytte | | 0 | 600.000 |
| Overført resultat | | 336.079 | -317.202 |
| | | 336.079 | 282.798 |

Balance 31. december

| | Note | 2023 DKK | 2022 DKK |
|--|------|------------------|------------------|
| Aktiver | | | |
| Grunde og bygninger | | 2.343.068 | 2.399.429 |
| Materielle anlægsaktiver | | 2.343.068 | 2.399.429 |
| Anlægsaktiver i alt | | 2.343.068 | 2.399.429 |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | | 3.115 | 0 |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | | 0 | 142.392 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 21.824 | 0 |
| Tilgodehavender | | 24.939 | 142.392 |
| Likvide beholdninger | | 398.414 | 648.976 |
| Omsætningsaktiver i alt | | 423.353 | 791.368 |
| Aktiver i alt | | 2.766.421 | 3.190.797 |

Balance 31. december

| | Note | 2023 DKK | 2022 DKK |
|--|------|------------------|------------------|
| Passiver | | | |
| Virksomhedskapital | | 80.000 | 80.000 |
| Overkurs ved emission | | 39.316 | 39.316 |
| Overført resultat | | 1.932.408 | 1.596.329 |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret | | 0 | 600.000 |
| Egenkapital | | 2.051.724 | 2.315.645 |
| Hensættelse til udskudt skat | | 340.983 | 328.584 |
| Hensatte forpligtelser i alt | | 340.983 | 328.584 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 0 | 201.038 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 4 | 0 | 201.038 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 22.264 | 0 |
| Selskabsskat | | 82.390 | 67.342 |
| Anden gæld | | 15.000 | 15.000 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 254.060 | 263.188 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 373.714 | 345.530 |
| Gældsforpligtelser i alt | | 373.714 | 546.568 |
| Passiver i alt | | 2.766.421 | 3.190.797 |
| Eventualforpligtelser | 5 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 6 | | |

Egenkapitalopgørelse

| | Virksomheds- kapital | Overkurs ved emission | Overført re- sultat | Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret | I alt |
|--------------------------------------|-------------------------|--------------------------|------------------------|---|------------------|
| Egenkapital 1. januar 2023 | 80.000 | 39.316 | 1.596.329 | 600.000 | 2.315.645 |
| Betalt ordinært udbytte | 0 | 0 | 0 | -600.000 | -600.000 |
| Årets resultat | 0 | 0 | 336.079 | 0 | 336.079 |
| Egenkapital 31. december 2023 | 80.000 | 39.316 | 1.932.408 | 0 | 2.051.724 |

| | Virksomheds- kapital | Overkurs ved emission | Overført re- sultat | Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret | I alt |
|--------------------------------------|-------------------------|--------------------------|------------------------|---|------------------|
| Egenkapital 1. januar 2022 | 80.000 | 39.316 | 1.913.531 | 0 | 2.032.847 |
| Årets resultat | 0 | 0 | -317.202 | 600.000 | 282.798 |
| Egenkapital 31. december 2022 | 80.000 | 39.316 | 1.596.329 | 600.000 | 2.315.645 |

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for EJENDOM SSELKABET HARM ONIVEJ3 ApS for 2023 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 2023 er aflagt i DKK

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

Driftsomkostninger

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver 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.

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

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 DKK 32.000 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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvider omfatter bankindeståender.

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

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'.

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

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.

| | <u>2023</u> DKK | <u>2022</u> DKK |
|---|----------------------|----------------------|
| 2 Personaleomkostninger | | |
| Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit | <u>0</u> | <u>0</u> |
| 3 Skat af årets resultat | | |
| Årets aktuelle skat | 82.390 | 67.342 |
| Årets udskudte skat | <u>12.399</u> | <u>12.399</u> |
| | <u>94.789</u> | <u>79.741</u> |

4 Langfristede gældsforpligtelser

| | Gæld 1. januar 2023 | Gæld 31. december 2023 | Afdrag næste år | Restgæld efter 5 år |
|-----------------------------------|------------------------|------------------------------|--------------------|------------------------|
| Gæld til tilknyttede virksomheder | <u>201.038</u> | <u>0</u> | <u>0</u> | <u>0</u> |
| | <u>201.038</u> | <u>0</u> | <u>0</u> | <u>0</u> |

Noter

5 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.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Torben Flagsø

Direktør

Serienummer: 5d24d1ec-7416-4826-bf5e-c5c428c1bb8f

IP: 87.49.xxx.xxx

2024-04-07 15:27:21 UTC



Bjarne Albrechtsen

REVISIONSFIRMAET ALBRECHTSEN STATS AUTORISERET

REVISIONSAKTIESELSKAB CVR: 77926410

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Revisionsfirmaet Albrechtsen Statsautor...

Serienummer: 0105205a-d3c3-47d7-8ac7-c64188a61457

IP: 94.137.xxx.xxx

2024-04-08 15:31:41 UTC



Torben Flagsø

Dirigent

Serienummer: 5d24d1ec-7416-4826-bf5e-c5c428c1bb8f

IP: 62.198.xxx.xxx

2024-04-08 16:40:38 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**