

**EJENDOM SSELKABET HARM ONIVEJ 3  
ApS**

Harmonivej 3

2730 Herlev

CVR-nr. 32 30 56 79

**Årsrapport for 2022**

(11. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den  
30. marts 2023

---

Torben Flagsø  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
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 2022 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 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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 30. marts 2023

### **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 2022 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 30. marts 2023

**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 2022

Stiftet: 8. februar 2012

Regnskabsår: 11. 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.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>421.361</b>	<b>455.562</b>
Personaleomkostninger	2	0	0
<b>Resultat af primær drift</b>		<b>421.361</b>	<b>455.562</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-56.361	-56.361
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>365.000</b>	<b>399.201</b>
Finansielle indtægter		378	0
Finansielle omkostninger		-2.839	-6.377
<b>Resultat før skat</b>		<b>362.539</b>	<b>392.824</b>
Skat af årets resultat	3	-79.741	-86.408
<b>Årets resultat</b>		<b>282.798</b>	<b>306.416</b>
Foreslået udbytte		600.000	0
Overført resultat		-317.202	306.416
		<b>282.798</b>	<b>306.416</b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		<u>2.399.429</u>	<u>2.455.790</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>2.399.429</b></u>	<u><b>2.455.790</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>2.399.429</b></u>	<u><b>2.455.790</b></u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		<u>142.392</u>	<u>140.312</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>142.392</b></u>	<u><b>140.312</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>648.976</b></u>	<u><b>228.614</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>791.368</b></u>	<u><b>368.926</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>3.190.797</b></u></u>	<u><u><b>2.824.716</b></u></u>



## Balance 31. december

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overkurs ved emission		39.316	39.316
Overført resultat		1.596.329	1.913.531
Foreslået udbytte for regnskabsåret		600.000	0
<b>Egenkapital</b>		<b>2.315.645</b>	<b>2.032.847</b>
Hensættelse til udskudt skat		328.584	316.185
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>328.584</b>	<b>316.185</b>
Gæld til tilknyttede virksomheder		201.038	174.057
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>201.038</b>	<b>174.057</b>
Selskabsskat		67.342	74.008
Anden gæld		15.000	15.000
Periodeafgrænsningsposter		263.188	212.619
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>345.530</b>	<b>301.627</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>546.568</b>	<b>475.684</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>3.190.797</b>	<b>2.824.716</b>
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 2022	80.000	39.316	1.913.531	0	2.032.847
Årets resultat	0	0	-317.202	600.000	282.798
<b>Egenkapital 31. december 2022</b>	<b>80.000</b>	<b>39.316</b>	<b>1.596.329</b>	<b>600.000</b>	<b>2.315.645</b>

## Noter

### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for EJENDOM SSELKABET HARM ONIVEJ3 ApS for 2022 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 2022 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

#### 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- 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 sam-beskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kun-net anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultat-opgørelsen 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 tids-punkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indi-rette 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 kr. 31.000 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.

#### 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 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.

## Noter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	kr.	kr.
<b>2 Personalemkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	67.342	74.008
Årets udskudte skat	<u>12.399</u>	<u>12.400</u>
	<b><u>79.741</u></b>	<b><u>86.408</u></b>
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld	
	Gæld	Gæld
	1. januar 2022	31. december 2022
	<u>174.057</u>	<u>201.038</u>
	<b><u>174.057</u></b>	<b><u>201.038</u></b>
	Afdrag	Restgæld
	næste år	efter 5 år
	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>
Gæld til tilknyttede virksomheder	<u>174.057</u>	<u>201.038</u>
	<b><u>174.057</u></b>	<b><u>201.038</u></b>

## 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.

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

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Torben Flagsø

Direktør

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

Tidspunkt for underskrift: 03-04-2023 kl.: 07:56:01

Underskrevet med MitID



## Bjarne Albrechtsen

---

Navnet returneret af dansk NemID var:

Bjarne Albrechtsen

Revisor

ID: 1125298759247

Tidspunkt for underskrift: 03-04-2023 kl.: 09:45:36

Underskrevet med NemID

NEM ID

## Torben Flagsø

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Torben Flagsø

Dirigent

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

Tidspunkt for underskrift: 03-04-2023 kl.: 10:53:36

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: dcd5b5MPwmg249733738

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](http://www.esignatur.dk).