

Registrerede revisorer

Bente Bille
Anders Frimann

Jens Daniel Hansen
Line Ryberg Larsen
Susanne Nielsen
Katja Jakobsen

*Harms Ejendomme ApS
Ankervej 1
4800 Nykøbing F.*

CVR-nummer: 33 76 26 82

*ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2022*

(12. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 20/5 2023


Dirigent
René Harms

Storegade 1
4780 Stege, Møn
Tlf.: 55 81 54 60
mail@revivision.dk
www.revivision.dk

Godkendt revisionsvirksomhed
Medlem af FSR – danske revisorer

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab.....	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022

Regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Egenkapitalopgørelse	14
Specifikationer.....	15

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2022 for Harms Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

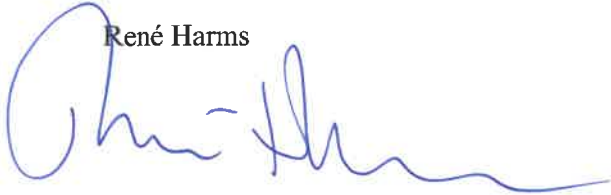
Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2022.

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

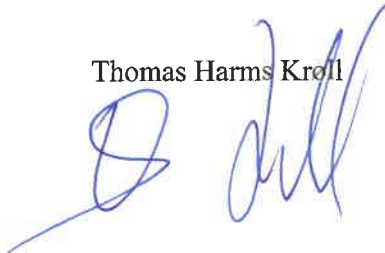
Nykøbing F., den 10. maj 2023

Direktion

René Harms



Thomas Harms Krøll



REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i Harms Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Harms Ejendomme ApS for perioden 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 årsregnskabet 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.

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

Stege, den 10. maj 2023

ReviVision

Godkendt Revisionsvirksomhed

CVR-nr.: 76893713


Anders Frimann
Registreret revisor
mnc3141

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Harms Ejendomme ApS Ankervej 1 4800 Nykøbing F. Telefon: 55 81 01 01 E-mail: bogholderi@moenbolcher.dk CVR-nr.: 33 76 26 82 Stiftet: 16. juni 2011 Kommune: Guldborgsund Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	René Harms Hjortholmsvej 30 4760 Vordingborg Thomas Harms Krøll Stubberupvej 22 4800 Nykøbing F
Pengeinstitut	Nykredit Bank Kalvebod Brygge 1-3 1780 København V Møns Bank A/S Storegade 29 4780 Stege
Advokat	Advokat John Larsen Brogade 2 A, st. th. 4700 Næstved.
Revisor	ReviVision Godkendt Revisionsvirksomhed Storegade 1 4780 Stege

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er køb, salg og drift af fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

Usædvanlige forhold:

Der er ingen usædvanlige forhold vedrørende årsregnskabet.

Usikkerhed ved indregning og måling:

Der er ingen usikkerhed forbundet ved indregning eller måling af specifikke poster i årsregnskabet.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen viser et resultat efter skat på kr. - 12.213. Selskabets egenkapital udgør pr. 31. december 2022 kr. - 397.566.

Årets resultat anses som tilfredsstillende, set i lyset af, at der er brugt omkostninger på vedligeholdelse på ejendommen.

I forbindelse med overtagelsen af ejendommen i 2021, har der været omkostninger til vedligeholdelse og forbedringer på ejendommen, og det har der også været i 2022. Der er tale om opstartsomkostninger som ikke vil være i kommende år.

Hele bygningen er lejet ud fra 2023 til flere forskellige lejere.

Vores forventninger til fremtiden er positive, og der forventes lejeindtægter der kan afdrage på den nuværende gæld i selskabet. Forudsætningerne er understøttet af at moderselskabet har valgt at mellemfinansiere en stor andel af ombygningen af den nye ejendom. Vi henviser til note 1 i årsrapporten, hvoraf det fremgår at moderselskabet støtter op omkring selskabet. På den baggrund er regnskabet aflagt efter principperne om fortsat drift.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Harms Ejendomme ApS for 2022 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Fortsat drift

Ved vurdering af selskabet skal det oplyses, at moderselskabet har givet støtteerklæring til selskabet i det kommende år. Den primære kreditor pr. 31. december 2022, udover realkredit og banken, er moderselskabet. Den løbende indtjening i form af huslejeindtægter, gør at selskabet løbende kan betale eksterne kreditorer. Der er på den baggrund ikke usikkerhed om selskabets fortsatte drift. Årsregnskabet er derfor udarbejdet under forudsætning om virksomhedens fortsatte drift.

Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

REGNSKABSPRAKSIS

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Ejendommens driftsomkostninger

Ejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring, vedligeholdelse og afskrivninger.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til ledelsen, det administrative personale, kontoromkostninger, afskrivninger m.v.

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste og tab ved salg af 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, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

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 poster direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles på såvel overskud som underskud i selskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster.

Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kildeskatter i sambeskatningskredsen.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Der afskrives ikke på grunde.

REGNSKABSPRAKSIS

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

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

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	50 år	30 %

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 produktionsomkostninger.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi. Denne nedskrivningstest gennemføres årligt på igangværende udviklingsprojekter, uanset om der er indikationer for værdifald.

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter på bankkonti samt kontante beholdninger.

Egenkapital

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til 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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder, kapitalinteresser samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR 2022 TIL 31. DECEMBER 2022

	2022	2021
BRUTTOFORTJENESTE	331.857	113.089-
Administrationsomkostninger.....	47.565-	36.973-
Andre driftsudgifter	0	18.361-
DRIFTSRESULTAT	284.292	168.423-
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	105.449-	105.199-
Andre finansielle omkostninger.....	213.643-	145.288-
RESULTAT FØR SKAT	34.800-	418.910-
Skat af årets resultat.....	22.587	133.108
ÅRETS RESULTAT	12.213-	285.802-
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat.....	12.213-	285.802-
DISPONERET I ALT	12.213-	285.802-

BALANCE PR. 31. DECEMBER
AKTIVER

	2022	2021
Grunde og bygninger	11.763.334	11.069.395
Materielle anlægsaktiver	11.763.334	11.069.395
ANLÆGSAKTIVER	11.763.334	11.069.395
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	59.750	24.313
Selskabsskat	96.668	125.752
Andre tilgodehavender	23.437	412.302
Udskudt skatteaktiv	0	14.942
Tilgodehavender	179.855	577.309
Likvide beholdninger	23.538	68
OMSÆTNINGSAKTIVER	203.393	577.377
AKTIVER	11.966.727	11.646.772

BALANCE PR. 31. DECEMBER
PASSIVER

	2022	2021
Selskabskapital	80.000	80.000
Overført resultat.....	477.566-	465.353-
EGENKAPITAL.....	397.566-	385.353-
Hensættelse til udskudt skat.....	59.139	0
HENSATTE FORPLIGTELSER.....	59.139	0
Gæld til realkreditinstitutter.....	6.915.342	4.839.667
Kreditinstitutter.....	1.037.805	1.270.684
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.834.789	0
2 Langfristede gældsforpligtelser	10.787.936	6.110.351
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	587.750	373.275
Modtagne forudbetalinger fra kunder	155.517	91.217
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	84.977	22.364
Gæld til tilknyttede virksomheder	527.274	5.309.918
Anden gæld.....	161.700	125.000
Kortfristede gældsforpligtelser.....	1.517.218	5.921.774
GÆLDSFORPLIGTELSER	12.305.154	12.032.125
PASSIVER	11.966.727	11.646.772
3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2022	2021
Selskabskapital primo	80.000	80.000
Selskabskapital ultimo	80.000	80.000
Overført resultat, primo	465.353-	179.551-
Årets resultat	12.213-	285.802-
Overført resultat ultimo	477.566-	465.353-
EGENKAPITAL	397.566-	385.353-

SPECIFIKATIONER

1 Fortsat drift

Ved vurdering af selskabet skal det oplyses, at moderselskabet har givet støtteerklæring til selskabet i det kommende år. Den primære kreditor pr. 31. december 2022, udover realkredit og bank, er moderselskabet. Den løbende indtjening i form af huslejeindtægter, gør at selskabet løbende kan betale eksterne kreditorer. Der er på den baggrund ikke usikkerhed om selskabets fortsatte drift. Årsregnskabet er derfor udarbejdet under forudsætning om virksomhedens fortsatte drift.

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
2 Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	5.212.942	7.277.881	362.539	5.431.028
Kreditinstitutter	1.270.684	1.147.805	110.000	537.800
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	0	2.950.000	115.211	2.344.130
	<u>6.483.626</u>	<u>11.375.686</u>	<u>587.750</u>	<u>8.312.958</u>

3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen. Som helejet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter stor kr. 7.277.881, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi på statusdagen udgør kr. 11.763.334.

Til sikkerhed for alt mellemværende med Nykredit Bank er der pantsat et ejerpantebrev på kr. 3.000.000 i ejendommen. Sikkerheden gælder ligeledes for mellemværende med Nykredit Bank i søsterselskaber Møn Bolcher ApS.