



Harboekollegiet ApS

Stockholmsgade 41
2100 København Ø
CVR-nr. 37797294

Årsrapport 2023

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
23.05.2024

Søren Elmann Ingerslev
dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2023	8
Balance pr. 31.12.2023	9
Egenkapitalopgørelse for 2023	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Harboekollegiet ApS
Stockholmsgade 41
2100 København Ø

CVR-nr.: 37797294

Hjemsted: København

Regnskabsår: 01.01.2023 - 31.12.2023

Direktion

Søren Elmann Ingerslev, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
2300 København S

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 for Harboekollegiet ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 23.05.2024

Direktion

Søren Elmann Ingerslev
direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Harboekollegiet ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Harboekollegiet ApS for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den anvendte regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er herudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i den relevante lovgivning. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 23.05.2024

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Stine Eva Grothen

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne29431

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje, udvikle, administrere og udleje fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i regnskabsåret 2023 realiseret et overskud på 76 t.kr. mod et overskud på 131 t.kr. sidste år.

Resultatet i 2023 er på niveau med forventet.

Ledelsen forventer et positivt resultat i 2024 som følge af, at alle lejemål forventes at være udlejet hele året.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		2.646.112	2.731.044
Personaleomkostninger	1	(192.149)	(184.602)
Af- og nedskrivninger	2	(970.636)	(970.636)
Driftsresultat		1.483.327	1.575.806
Andre finansielle indtægter	3	0	558
Andre finansielle omkostninger	4	(1.385.693)	(1.408.900)
Resultat før skat		97.634	167.464
Skat af årets resultat	5	(21.480)	(36.842)
Årets resultat		76.154	130.622
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		76.154	130.622
Resultatdisponering		76.154	130.622

Balance pr. 31.12.2023

Aktiver

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Grunde og bygninger		92.695.377	102.871.223
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	0
Materielle aktiver	6	92.695.377	102.871.223
Anlægsaktiver		92.695.377	102.871.223
Andre tilgodehavender		9.552	1.167
Periodeafgrænsningsposter		89.151	101.507
Tilgodehavender		98.703	102.674
Likvide beholdninger		311.083	409.514
Omsætningsaktiver		409.786	512.188
Aktiver		93.105.163	103.383.411

Passiver

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Reserve for opskrivninger		12.907.461	20.518.057
Overført overskud eller underskud		(4.091.020)	(4.597.706)
Egenkapital		8.866.441	15.970.351
Udskudt skat		4.139.393	6.143.059
Hensatte forpligtelser		4.139.393	6.143.059
Gæld til realkreditinstitutter		63.693.334	64.699.429
Langfristede gældsforpligtelser	7	63.693.334	64.699.429
Gæld til realkreditinstitutter		1.006.097	997.388
Deposita		1.121.905	1.144.232
Leverandører af varer og tjenesteydelser		221.550	339.923
Gæld til tilknyttede virksomheder		14.000.000	14.000.000
Anden gæld		56.443	89.029
Kortfristede gældsforpligtelser		16.405.995	16.570.572
Gældsforpligtelser		80.099.329	81.270.001
Passiver		93.105.163	103.383.411
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Egenkapitalopgørelse for 2023

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for opskrivninger kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	50.000	20.518.057	(4.597.706)	15.970.351
Tilbageførsel af opskrivninger	0	(9.205.210)	0	(9.205.210)
Øvrige egenkapitalposter	0	(430.532)	430.532	0
Skat af egenkapitalbevægelser	0	2.025.146	0	2.025.146
Årets resultat	0	0	76.154	76.154
Egenkapital ultimo	50.000	12.907.461	(4.091.020)	8.866.441

Noter

1 Personaleomkostninger

	2023 kr.	2022 kr.
Gager og lønninger	168.368	168.375
Andre personaleomkostninger	23.781	16.227
	192.149	184.602
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	1	1

2 Af- og nedskrivninger

	2023 kr.	2022 kr.
Afskrivninger på materielle aktiver	970.636	970.636
	970.636	970.636

3 Andre finansielle indtægter

	2023 kr.	2022 kr.
Renteindtægter i øvrigt	0	558
	0	558

4 Andre finansielle omkostninger

	2023 kr.	2022 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	280.000	283.734
Renteomkostninger i øvrigt	1.095.455	1.116.024
Øvrige finansielle omkostninger	10.238	9.142
	1.385.693	1.408.900

5 Skat af årets resultat

	2023 kr.	2022 kr.
Ændring af udskudt skat	21.480	36.842
	21.480	36.842

6 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	79.967.947	97.492
Kostpris ultimo	79.967.947	97.492
Opskrivninger primo	27.133.147	0
Tilbageførsel af opskrivninger	(9.205.210)	0
Opskrivninger ultimo	17.927.937	0
Af- og nedskrivninger primo	(4.229.871)	(97.492)
Årets afskrivninger	(970.636)	0
Af- og nedskrivninger ultimo	(5.200.507)	(97.492)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	92.695.377	0

Værdien af ejendom uden opskrivning udgør 74.767.440 kr.

7 Langfristede forpligtelser

	Forfald efter 12 måneder 2023 kr.	Restgæld efter 5 år 2023 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	63.693.334	61.783.202
	63.693.334	61.783.202

8 Eventualforpligtelser

Selskabet har anlagt en voldgiftssag vedrørende mangler ved den foretagne renovering af ejendommen. Det er selskabets forventning at få helt eller delvist medhold i de fremsatte krav.

Derudover verserer der to huslejesager. Det er selskabets forventning at få helt eller delvist medhold i sagerne.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgælden har selskabet stillet pant i selskabets ejendom på nominelt 70.452 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter, eksterne omkostninger og ejendomsomkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt lønrefusioner.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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 posteringer direkte på egenkapitalen.

Balancen**Materielle aktiver**

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der er foretaget opskrivning til dagsværdi efter årsregnskabslovens § 41. Dagsværdi revurderes løbende. Opskrivning med fradrag af udskudt skat er indregnet direkte på egenkapitalen under posten "reserve for opskrivning".

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider

Installationer	5-10 år
	Brugstid
Bygninger	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i henholdsvis den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv og afvikling af den enkelte forpligtelse. Der indregnes dog ikke

udskudt skat af ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill og midlertidige forskelle opstået på anskaffelsestidspunktet, som ikke er opstået ved en virksomhedssammenslutning, og som ikke har effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.