

Harpsoe & Thomsen ApS

Erhvervsvangen 11
5792 Årslev

CVR nr. 37 91 18 28

Årsrapport 2018/19

Godkendt på generalforsamlingen
den 14. februar 2020

Jette Irene Thomsen
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledelsespåtegning.....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Ledelsesberetning mv.	
Selskabsoplysninger.....	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. oktober 2018 - 30. september 2019	
Anvendt regnskabspraksis.....	7
Resultatopgørelse.....	10
Balance	11
Noter	13

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2018/19 for Harpsøe & Thomsen ApS.

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

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Årslev, den 3. februar 2020

Direktion

Finn Sønderup Harpsøe

Jette Irene Thomsen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB**Til den daglige ledelse i Harpsøe & Thomsen ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Harpsøe & Thomsen ApS for perioden 1. oktober 2018 - 30. september 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 FSR - danske revisors Etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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.

Odense, den 3. februar 2020

VH Revision
Registrerede Revisorer ApS
CVR-nr.: 17871080

Steen Søgård
Registreret revisor
mne6529

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Harpsoe & Thomsen ApS Erhvervsvangen 11 5792 Årslev
	Telefon: 22 17 44 65 E-mail: faktura@aarmf.dk
	CVR-nr.: 37 91 18 28 Første regnskabsår: 1. oktober 2016 - 30. september 2017 Regnskabsår: 1. oktober - 30. september
Direktion	Finn Sønderup Harpsøe Jette Irene Thomsen
Pengeinstitut	Spar Nord Bank A/S Fælledvej 3 5000 Odense C
Revisor	VH Revision Registrerede Revisorer ApS Børstenbindervej 12B 5230 Odense M

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed med handel med ejendomme samt udlejning og hermed forbundet virksomhed.

Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Ingen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Harpsøe & Thomsen ApS for 2018/19 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

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

Generelt om indregning og måling

Regnskabet 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.

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/-tab

Bruttofortjenesten/-tab 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”.

Nettoomsætning

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

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 a'contoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra en afkastbaseret model, hvor ejendommens ordinære driftsresultat kapitaliseres med en diskonteringsfaktor fastsat ud fra ledelsens forventninger samt øvrige ejendomme i det geografiske område.

Det ordinære driftsresultat opgøres på normaliseret grundlag, det vil sige omkostninger til ejendomsskat, forbedring, vedligeholdelse, vicevært, administration mv. Omkostningerne opgøres som den forventede langsigtede udgift og lejeindtægter opgøres som den forventede lejeindtægt efter hensyntagen til forventet tomgang.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsjendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsjendommene.

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 a'contoskatter.

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 netto-skatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

RESULTATOPGØRELSE 1. OKTOBER TIL 30. SEPTEMBER

	2018/19	2017/18
BRUTTOFORTJENESTE	319.509	129.016
1 Personalemkostninger	0	0
Resultat af drift før dagsværdireguleringer	319.509	129.016
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-96.246	2.010.780
DRIFTSRESULTAT	223.263	2.139.796
Andre finansielle omkostninger	-90.341	-196.300
RESULTAT FØR SKAT	132.922	1.943.496
Beregnete skatter.....	-29.243	-347.893
ÅRETS RESULTAT	103.679	1.595.603
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	103.679	1.595.603
DISPONERET I ALT	103.679	1.595.603

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER

	2019	2018
AKTIVER		
2 Grunde og bygninger	7.058.166	12.490.382
Materielle anlægsaktiver	7.058.166	12.490.382
ANLÆGSAKTIVER	7.058.166	12.490.382
Andre tilgodehavender	97.218	24.000
Tilgodehavender	97.218	24.000
Likvide beholdninger	0	42.000
OMSÆTNINGSAKTIVER	97.218	66.000
AKTIVER	7.155.384	12.556.382

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER

	2019	2018
PASSIVER		
Virksomhedskapital.....	200.000	200.000
Overført resultat.....	1.332.532	3.454.654
3 EGENKAPITAL.....	1.532.532	3.654.654
Hensættelse til udskudt skat.....	377.136	873.488
HENSATTE FORPLIGTELSER.....	377.136	873.488
Prioritetsgæld.....	3.968.420	5.882.865
4 Langfristede gældsforpligtelser.....	3.968.420	5.882.865
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	154.900	291.900
Kreditinstitutter.....	815.310	1.510.004
Anden gæld.....	306.746	343.471
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	340	0
Kortfristede gældsforpligtelser.....	1.277.296	2.145.375
GÆLDSFORPLIGTELSER.....	5.245.716	8.028.240
PASSIVER.....	7.155.384	12.556.382
5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

NOTER

	2018/19	2017/18
1 Personaleomkostninger		
Antal personer beskæftiget.....	<u>1</u>	<u>0</u>
		Grunde og bygninger
2 Materielle anlægsaktiver		
Kostpris, primo.....		5.643.184
Tilgang i årets løb		67.830
Afgang i årets løb.....		-567.382
		<u>5.143.632</u>
Kostpris 30. september 2019.....		5.143.632
Opskrivninger, primo.....		2.010.780
Årets opskrivninger.....		-96.246
		<u>1.914.534</u>
Opskrivninger 30. september 2019.....		1.914.534
Af-/nedskrivninger, primo.....		0
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver.....		0
Årets af-/nedskrivninger.....		0
		<u>0</u>
Af-/nedskrivninger 30. september 2019.....		0
		<u>0</u>
Bogført værdi ultimo.....		<u>7.058.166</u>

Grunde og bygninger omfatter ejendommene Skovvangen 37, Torpevænget 2, Assensvej 13, Assensvej 53, Radbyvej 1, Albanivej 43 og Bolteskovvej 3

Ved markedsvurderingen pr. 30. september 2019 er der anvendt fast afkastkrav på 6,5%

Følsomhedsanalyse:

Ændringen i skøn over afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommen, og vil påvirke den indre værdi af investeringsejendomme i balancen, samt i værdireguleringen i resultatopgørelsen. Markedsvurderingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres med 1% i henholdsvis op- og nedadgående retning:

Afkast %	Værdi af ejendomme kr.	Regnskabsmæssig værdi kr.	Regulering kr.
5,5	8.341.409	7.058.166	-1.283.294
6,5	7.058.166	7.058.166	0
7,5	6.117.033	7.058.166	941.082

NOTER

	Primo	Forslag til resultat- disponering	Ultimo
3 Egenkapital			
Virksomhedskapital	200.000	0	200.000
Overført resultat	1.228.853	103.679	1.332.532
	<u>1.428.853</u>	<u>103.679</u>	<u>1.532.532</u>

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Gæld efter 5 år
4 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld.....	4.836.966	4.123.320	154.900	3.333.300
	<u>4.836.966</u>	<u>4.123.320</u>	<u>154.900</u>	<u>3.333.300</u>

5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Garantiforpligtelser:	Ingen
Kautionsforpligtelser:	Ingen
Huslejeforpligtelser:	Ingen
Leasingforpligtelser:	Ingen

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med Totalkredit realkredit er tinglyst pantebrev i

	Pantebeløb	Bogført værdi
Ejendommen Skovvangen 37	2.332.000	820.577
Ejendommen Torpevænget 2	-	1.296.000
Ejendommen Assensvej 13	-	1.252.308
Ejendommen Assensvej 53	1.360.000	1.195.385
Ejendommen Albanivej 43	1.360.000	1.278.462
Ejendommen Bolteskovvej 3	-	1.215.385

3. februar 2020

SS/CDR/LB/1

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.

Finn Sønderup Harpsøe

Som Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-678332443568
Tidspunkt for underskrift: 15-02-2020 kl.: 09:29:46
Underskrevet med NemID

Jette Irene Thomsen

Som Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-555143837807
Tidspunkt for underskrift: 20-02-2020 kl.: 13:08:05
Underskrevet med NemID

Steen H Søgård

Som Revisor NEM ID
RID: 72439271
Tidspunkt for underskrift: 20-02-2020 kl.: 13:31:01
Underskrevet med NemID

Jette Irene Thomsen

Som Dirigent NEM ID
PID: 9208-2002-2-555143837807
Tidspunkt for underskrift: 21-02-2020 kl.: 18:19:30
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: 3a95ac7dxWHN49760065

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.