

**HARBO BYG. VROLD ApS**  
**Banegårdsvej 43B, 1**  
**8660 Skanderborg**

**CVR-nummer: 55 88 87 28**

**ÅRSRAPPORT**  
**1. januar 2021 til 31. december 2021**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 24/2 2022



---

Flemming Kristen Harbo  
Dirigent



## INDHOLDSFORTEGNELSE

### **Påtegninger**

Ledelsespåtegning..... 3

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

### **Ledelsesberetning mv.**

Ledelsesberetning ..... 5

### **Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021**

Resultatopgørelse..... 6

Balance ..... 7

Noter..... 9

Anvendt regnskabspraksis..... 11

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2021 for HARBO BYG. VROLD ApS.

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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skanderborg, den 24. februar 2022

Direktion

Flemming Kristen Harbo



## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

### Til den daglige ledelse i HARBO BYG. VROLD ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for HARBO BYG. VROLD ApS for perioden 1. januar - 31. december 2021 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 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.

Ry, den 24. februar 2022

Revision Ry & Hammel  
Godkendt Revisionsaktieselskab  
CVR-nr.: 26267439



Ole Martin Mikkelsen  
Registreret Revisor  
MNE nr.: mne6353

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet består af udlejning af boliger

### **Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Der er ikke sket væsentlige ændringer i selskabets aktivitetsområder eller økonomiske forhold i regnskabsåret.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

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

### **Forventet udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer**

Der forventes, at man vil kunne bevare det nuværende aktivitetsniveau.

**RESULTATOPGØRELSE**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2021**

	2021	2020
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	<b>738.111</b>	<b>461.636</b>
1 Personalemkostninger .....	-310.555	-166.207
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b> .....	<b>427.556</b>	<b>295.429</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....	-198.246	2.694.000
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>229.310</b>	<b>2.989.429</b>
Andre finansielle indtægter .....	0	18
Andre finansielle omkostninger .....	-178.207	-326.686
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>51.103</b>	<b>2.662.761</b>
Skat af årets resultat .....	-11.669	-586.000
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>39.434</b>	<b>2.076.761</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Forslag til udbytte for regnskabsåret .....	0	56.500
Overført resultat .....	39.434	2.020.261
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>39.434</b>	<b>2.076.761</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2021  
AKTIVER

	2021	2020
Investeringsejendomme.....	19.488.000	18.798.632
<b>Materielle anlægsaktiver .....</b>	<b>19.488.000</b>	<b>18.798.632</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER .....</b>	<b>19.488.000</b>	<b>18.798.632</b>
Selskabsskat.....	12.477	0
<b>Tilgodehavender .....</b>	<b>12.477</b>	<b>0</b>
Likvide beholdninger.....	0	45.577
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>	<b>12.477</b>	<b>45.577</b>
<b>AKTIVER.....</b>	<b>19.500.477</b>	<b>18.844.209</b>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2021**  
**PASSIVER**

	2021	2020
Virksomhedskapital.....	200.000	200.000
Overført resultat.....	10.134.513	10.095.080
Forslag til udbytte for regnskabsåret.....	0	56.500
<b>EGENKAPITAL</b> .....	<b>10.334.513</b>	<b>10.351.580</b>
Hensættelse til udskudt skat .....	1.608.146	1.610.000
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b> .....	<b>1.608.146</b>	<b>1.610.000</b>
Prioritetsgæld.....	5.912.057	6.094.013
Modtagne forudbetalinger fra kunder .....	78.800	78.800
Deposita .....	238.500	183.000
<b>2 Langfristede gældsforpligtelser</b> .....	<b>6.229.357</b>	<b>6.355.813</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	181.966	179.333
Kreditinstitutter.....	900.763	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	20.953	16.000
Anden gæld .....	208.129	318.803
Periodeafgrænsningsposter .....	16.650	12.680
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b> .....	<b>1.328.461</b>	<b>526.816</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b> .....	<b>7.557.818</b>	<b>6.882.629</b>
<b>PASSIVER</b> .....	<b>19.500.477</b>	<b>18.844.209</b>

- 3 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38  
 4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.  
 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser



## NOTER

	2021	2020		
<b>1 Personaleomkostninger</b>				
Antal personer beskæftiget .....	1	1		
Lønninger .....	309.850	166.207		
Andre omkostninger til social sikring .....	705	0		
	<u><b>310.555</b></u>	<u><b>166.207</b></u>		
	<b>Gæld i alt primo</b>	<b>Gæld i alt ultimo</b>	<b>Kortfristet andel</b>	<b>Restgæld efter 5 år</b>
<b>2 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld.....	6.273.346	6.094.023	181.966	5.156.862
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....	78.800	78.800	0	0
Deposita .....	183.000	238.500	0	0
	<u><b>6.535.146</b></u>	<u><b>6.411.323</b></u>	<u><b>181.966</b></u>	<u><b>5.156.862</b></u>
<b>3 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38</b>				
Værdi ultimo indregnet i balancen				
Investeringsejendomme, beboelse.....			19.488.000	0
			<u><b>19.488.000</b></u>	<u><b>0</b></u>
Årets urealiserede tab indregnet i resultatopgørelsen				
Tab, investeringsejendomme, beboelse.....			-198.246	0
			<u><b>-198.246</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.</b>				
Selskabet kautioner for anlægslån i tilknyttet selskab kr. 543.238.				

## NOTER

### **5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut på t.kr. 3.100 er der givet pant i ejendommen på Banegårdsvej 43, 8660 Skanderborg, hvis regnskabsmæssig værdi på balancedagen andrager t.kr. 10.812.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut på t.kr. 3.448 er der givet pant i ejendommen på Ole Lund Kirkegårds stræde 2D, 8660 Skanderborg, hvis regnskabsmæssig værdi på balancedagen andrager t.kr. 5.162.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for HARBO BYG. VROLD ApS for 2021 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

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

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Nettoomsætning

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

#### Investeringsjendommenes driftsomkostninger

Investeringsjendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger.

#### 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

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 posteringer 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 ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

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

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommenes vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ejendommen fordeler sig med følgende afkastskrav.

Erhvervsejendom	Dagværdi i tkr.	Andel af portefølje	Ændring i værdi ved ændringen af afkastskrav på +1%
Afkastskrav på 5,0%	19.488	100%	812 t.kr.

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

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

Aktiver med en kostpris på under kr. 30.700 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

#### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og 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.

#### Tilgodehavender

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

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

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### 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.

## 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 på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

### **Gældsforpligtelser**

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.