

HARBO BYG. VROLD ApS
Kastanievej 16
8660 Skanderborg

CVR-nummer: 55 88 87 28

ÅRSRAPPORT
1. januar 2019 til 31. december 2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 29/4 2020



Flemming Kristen Harbo
Dirigent



INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

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

Ledelsesberetning mv.

Ledelsesberetning	5
-------------------------	---

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019

Resultatopgørelse.....	6
Balance	7
Noter.....	9
Anvendt regnskabspraksis.....	10

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skanderborg, den 28. april 2020

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 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 de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

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 28. april 2020

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.

Dog har der været udført omfattende vedligeholdelsesarbejde ifm. Ophør en lejeaftale.

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 forbedre det nuværende aktivitetsniveau.

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2019

	2019	2018
BRUTTOFORTJENESTE	-68.965	506.767
1 Personalemkostninger	-120.000	-84.000
Resultat af drift før dagsværdireguleringer	-188.965	422.767
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	249.913	2.853.000
DRIFTSRESULTAT	60.948	3.275.767
Andre finansielle omkostninger	-111.359	-118.793
RESULTAT FØR SKAT	-50.411	3.156.974
Skat af årets resultat	11.009	-695.181
ÅRETS RESULTAT	-39.402	2.461.793
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	55.300	70.000
Overført resultat	-94.702	2.391.793
DISPONERET I ALT	-39.402	2.461.793

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2019

AKTIVER

	2019	2018
Grunde og bygninger	13.601.365	10.028.567
Materielle anlægsaktiver	13.601.365	10.028.567
ANLÆGSAKTIVER	13.601.365	10.028.567
Selskabsskat.....	18.000	0
Andre tilgodehavender.....	34	0
Periodeafgrænsningsposter	0	14.753
Tilgodehavender	18.034	14.753
Likvide beholdninger.....	0	2.840.732
OMSÆTNINGSAKTIVER.....	18.034	2.855.485
AKTIVER	13.619.399	12.884.052

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2019
PASSIVER

	2019	2018
Virksomhedskapital.....	200.000	200.000
Reserve for opskrivninger.....	0	0
Overført resultat.....	8.074.818	8.169.520
Forslag til udbytte for regnskabsåret.....	55.300	70.000
EGENKAPITAL	8.330.118	8.439.520
Hensættelse til udskudt skat.....	1.024.000	1.035.000
HENSATTE FORPLIGTELSER	1.024.000	1.035.000
Prioritetsgæld.....	2.921.955	2.999.634
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....	82.100	56.100
Deposita.....	185.400	163.200
Periodeafgrænsningsposter.....	12.527	17.083
2 Langfristede gældsforpligtelser	3.201.982	3.236.017
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	77.679	76.105
Kreditinstitutter.....	965.232	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	16.000	16.000
Selskabsskat.....	0	72.181
Anden gæld.....	4.388	9.229
Kortfristede gældsforpligtelser	1.063.299	173.515
GÆLDSFORPLIGTELSER	4.265.281	3.409.532
PASSIVER	13.619.399	12.884.052
3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

NOTER

	2019	2018
1 Personalemkostninger		
Lønninger	120.000	84.000
	<u>120.000</u>	<u>84.000</u>

Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
2 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld.....	3.075.739	2.999.634	77.679	2.594.838
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....	56.100	82.100	0	0
Deposita	163.200	185.400	0	0
Periodeafgrænsningsposter	17.083	12.527	0	0
	<u>3.312.122</u>	<u>3.279.661</u>	<u>77.679</u>	<u>2.594.838</u>

3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut på tkr. 3.100 er der givet pant i ejendommen på Banegårdsvej 43, 8660 Skanderborg, hvis regnskabsmæssig værdi på balancedagen andrager tkr. 7.163.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for HARBO BYG. VROLD ApS for 2019 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, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

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 investeringsejendommenes 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 5,50%	13.601	100%	-5.318 tkr

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. 13.800 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.

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.