

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

**CVR-nummer: 55888728**

**ÅRSRAPPORT**  
**1. januar 2022 til 31. december 2022**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 19/1 2023

---

Flemming Kristen Harbo  
Dirigent



## INDHOLDSFORTEGNELSE

### **Påtegninger**

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

### **Ledelsesberetning mv.**

Ledelsesberetning .....	5
-------------------------	---

### **Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022**

Resultatopgørelse.....	6
Balance .....	7
Noter.....	9
Anvendt regnskabspraksis.....	11

## LEDELSESPÅTEGNING

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skanderborg, den 19. januar 2023

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 2022 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 19. januar 2023

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 2022**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	<b>862.107</b>	<b>738.111</b>
1 Personalemkostninger .....	-341.887	-310.555
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b> .....	<b>520.220</b>	<b>427.556</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....	-802.000	-198.246
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>-281.780</b>	<b>229.310</b>
Andre finansielle indtægter .....	39	0
Andre finansielle omkostninger .....	-184.194	-178.207
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>-465.935</b>	<b>51.103</b>
Skat af årets resultat .....	102.514	-11.669
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>-363.421</b>	<b>39.434</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat .....	-363.421	39.434
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>-363.421</b>	<b>39.434</b>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022**  
**AKTIVER**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Investeringsejendomme.....	18.685.998	19.488.000
<b>Materielle anlægsaktiver .....</b>	<b>18.685.998</b>	<b>19.488.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER .....</b>	<b>18.685.998</b>	<b>19.488.000</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....	18.068	0
Selskabsskat.....	0	12.477
<b>Tilgodehavender .....</b>	<b>18.068</b>	<b>12.477</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER .....</b>	<b>18.068</b>	<b>12.477</b>
<b>AKTIVER .....</b>	<b>18.704.066</b>	<b>19.500.477</b>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022**  
**PASSIVER**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Virksomhedskapital.....	200.000	200.000
Overført resultat.....	9.771.092	10.134.513
<b>EGENKAPITAL .....</b>	<b>9.971.092</b>	<b>10.334.513</b>
Hensættelse til udskudt skat .....	1.433.054	1.608.146
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>	<b>1.433.054</b>	<b>1.608.146</b>
Prioritetsgæld.....	5.727.403	5.912.057
Modtagne forudbetalinger fra kunder .....	78.800	78.800
Deposita .....	241.400	238.500
<b>2 Langfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>6.047.603</b>	<b>6.229.357</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	184.654	181.966
Kreditinstitutter.....	442.698	900.763
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	7.804	20.953
Selskabsskat.....	72.578	0
Anden gæld .....	529.597	208.129
Periodeafgrænsningsposter .....	14.986	16.650
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>1.252.317</b>	<b>1.328.461</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER .....</b>	<b>7.299.920</b>	<b>7.557.818</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>18.704.066</b>	<b>19.500.477</b>

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



## NOTER

	2022	2021		
<b>1 Personalemkostninger</b>				
Antal personer beskæftiget .....	1	1		
Lønninger .....	337.452	309.850		
Andre omkostninger til social sikring .....	4.435	705		
	<b>341.887</b>	<b>310.555</b>		
	<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.....	6.094.023	5.912.057	184.654	4.961.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....	78.800	78.800	0	0
Deposita .....	238.500	241.400	0	0
	<b>6.411.323</b>	<b>6.232.257</b>	<b>184.654</b>	<b>4.961.000</b>
<b>3 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38</b>				
Værdi ultimo indregnet i balancen				
Investeringsejendomme, beboelse.....			18.686.000	19.488.000
			<b>18.686.000</b>	<b>19.488.000</b>
Årets urealiserede tab indregnet i resultatopgørelsen				
Tab, investeringsejendomme, beboelse.....			-802.000	-198.246
			<b>-802.000</b>	<b>-198.246</b>

## NOTER

### 4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Selskabet kautioner for anlægslån i tilknyttet selskab kr. 499.465.

Koncernens danske selskaber hæfter ubegrænset og solidarisk for danske kildeskatter på udbytte inden for sambeskatningskredsen og for selskabsskatten af koncernens sambeskattede indkomst. Den samlede skyldige selskabsskat i sambeskatningen fremgår af årsrapporten for Harbo Byg Holding ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen.

### 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. 10.431.

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. 4.896.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for HARBO BYG. VROLD ApS for 2022 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%
Afkasts krav på 5,5%	18.686	100%	869 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. 31.000 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 gælds metode 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.

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.

## Flemming Kristen Harbo

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Flemming Kristen Harbo

Dirigent

ID: 4cdcdac4-00b6-4088-87ef-5fc4c27c8b6e

Tidspunkt for underskrift: 20-01-2023 kl.: 14:09:37

Underskrevet med MitID



## Flemming Kristen Harbo

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Flemming Kristen Harbo

Direktør

ID: 4cdcdac4-00b6-4088-87ef-5fc4c27c8b6e

Tidspunkt for underskrift: 20-01-2023 kl.: 14:09:37

Underskrevet med MitID



## Ole Martin Mikkelsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Ole Martin Mikkelsen

Revisor

ID: a45b4ce6-e6a6-4e71-8597-3bf8f4fb204e

Tidspunkt for underskrift: 23-01-2023 kl.: 07:39:38

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: ec2ecdHZSnP249195433

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](http://www.esignatur.dk).