

Hovedgaden 34  
Rønde

Brunbjergvej 3  
Risskov

Østeralle 8  
Ebeltoft

**HARLEV EJENDOMSSELSKAB ApS**

**Snåstrupvej 7  
8462 Harlev J**

**ÅRSRAPPORT  
2023/24**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 3/10 2024

---

Per Henrik Løkke Thygesen  
dirigent

Medlem af:

**CVR-nr. 31 59 14 65**

**Allinial** GLOBAL®  
An association of legally independent firms

**RGD** REVISORGRUPPEN DANMARK

Statsautoriseret  
revisionspartnerselskab

CVR 38 75 16 46

## Indholdsfortegnelse

### Påtegninger

Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4

### Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7

### Årsregnskab 1. juli 2023 - 30. juni 2024

Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Egenkapitalopgørelse	15
Noter	16

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2023 - 30. juni 2024 for HARLEV EJENDOMSSELSKAB ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet. Samtidig er det min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Harlev J, den 3/10 2024

### Direktion

Per Henrik Løkke Thygesen

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### Til kapitalejerne i HARLEV EJENDOMSSELSKAB ApS

#### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for HARLEV EJENDOMSSELSKAB ApS for perioden 1. juli 2023 - 30. juni 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2023 - 30. juni 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis 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 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

#### 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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Vores ansvar er derudover 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 årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aarhus, den 3/10 2024

**Kovsted & Skovgård**  
Statsautoriseret revisionspartnerselskab  
CVR-nr.: 38751646

Karen Kragesand Thomsen  
Statsautoriseret revisor  
MNE nr.: mne34460

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	HARLEV EJENDOMSSELSKAB ApS Snåstrupvej 7 8462 Harlev J
	CVR-nr: 31 59 14 65 Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
<b>Direktion</b>	Per Henrik Løkke Thygesen
<b>Revisor</b>	Kovsted & Skovgård Statsautoriseret revisionspartnerselskab Brunbjergvej 3 8240 Risskov

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af investering i ejendomme, herunder udlejning.

### Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Årsrapporten udviser et resultat på kr.-859.437, hvilket anses som værende mindre tilfredsstillende. Resultatet er præget af dagsværdiregulering på ejendomme.

### Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

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

## Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsregnskabet for HARLEV EJENDOMSSELSKAB ApS for 2023/24 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

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

#### Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet 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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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.

#### Nettoomsætning

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

#### Investeringsejendommenes driftsomkostninger

Investeringsejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

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

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

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

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

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.

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

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

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og direkte lønforbrug.

## Anvendt regnskabspraksis

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	10 år	0 %

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/andre driftsomkostninger.

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

### 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.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

### Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en begivenhed indtruffet senest på balancedagen har en retslig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at der må afgives økonomiske fordele for at indfri forpligtelsen.

### 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.

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.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt den aktuelle skattesats.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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 provenu og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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

## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

Note	2023/24	2022/23
<b>BRUTTORESULTAT</b>	<b>325.778</b>	<b>388.454</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-3.033	-3.332
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>	<b>322.745</b>	<b>385.122</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-611.000	788.427
<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>-288.255</b>	<b>1.173.549</b>
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver mv.	176	0
Andre finansielle indtægter	10.367	4.527
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	42.940	13.777
Andre finansielle omkostninger	-867.071	-409.467
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>-1.101.843</b>	<b>782.386</b>
Skat af årets resultat	242.406	-197.322
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>-859.437</b>	<b>585.064</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat	-859.437	585.064
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>-859.437</b>	<b>585.064</b>

**Balance 30. juni**  
**AKTIVER**

Note	2024	2023
1 Investeringsejendomme	23.554.000	24.165.001
1 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	10.587	13.620
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>23.564.587</b>	<b>24.178.621</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	827.187	745.871
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>827.187</b>	<b>745.871</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>24.391.774</b>	<b>24.924.492</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	5.816	0
Selskabsskat	27.990	11.515
Andre tilgodehavender	123.242	83.362
<b>Tilgodehavender</b>	<b>157.048</b>	<b>94.877</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>8.567</b>	<b>25.725</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>165.615</b>	<b>120.602</b>
<b>AKTIVER</b>	<b>24.557.389</b>	<b>25.045.094</b>

## Balance 30. juni

### PASSIVER

Note	2024	2023
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat	5.174.967	6.034.404
<b>EGENKAPITAL</b>	<b>5.299.967</b>	<b>6.159.404</b>
Hensættelse til udskudt skat	964.225	1.178.641
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>	<b>964.225</b>	<b>1.178.641</b>
Prioritetsgæld	6.598.277	6.671.506
Deposita	120.200	232.200
Anden gæld	11.059.502	8.869.025
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	346.934	1.771.786
<b>2 Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>18.124.913</b>	<b>17.544.517</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	73.905	72.892
Leverandører af varer og tjenesteydelser	39.235	39.427
Anden gæld	26.205	19.906
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	28.939	30.307
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>168.284</b>	<b>162.532</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>	<b>18.293.197</b>	<b>17.707.049</b>
<b>PASSIVER</b>	<b>24.557.389</b>	<b>25.045.094</b>

3 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38

4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## Egenkapitalopgørelse

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Virksomhedskapital primo	125.000	125.000
<b>Virksomhedskapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>125.000</b>
Overført resultat, primo	6.034.404	5.449.340
Årets resultat	-859.437	585.064
<b>Overført resultat ultimo</b>	<b>5.174.967</b>	<b>6.034.404</b>
<b>EGENKAPITAL</b>	<b>5.299.967</b>	<b>6.159.404</b>

## Noter

	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmate- riel og inventar
<b>1 Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris 1. juli 2023	21.134.818	54.313
Årets tilgang	0	0
Afgang	0	0
	<hr/>	<hr/>
<b>Kostpris 30. juni 2024</b>	<b>21.134.818</b>	<b>54.313</b>
	<hr/>	<hr/>
Opskrivninger 1. juli 2023	3.030.182	0
Opskrivninger	-611.000	0
	<hr/>	<hr/>
<b>Opskrivninger 30. juni 2024</b>	<b>2.419.182</b>	<b>0</b>
	<hr/>	<hr/>
Af-/nedskrivninger 1. juli 2023	0	-40.693
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver	0	0
Af-/nedskrivninger	0	-3.033
	<hr/>	<hr/>
<b>Af-/nedskrivninger 30. juni 2024</b>	<b>0</b>	<b>-43.726</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2024</b>	<b>23.554.000</b>	<b>10.587</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

Vurdering af ejendommens dagsværdi er foretaget pr. 30.06.2024.

Ejendomsporteføljen består af to enfamiliehuse i Harlev, to ejerlejligheder i Aarhus C, en industribygning og en blandet butiks- og boligejendom.

Værdiansættelsen af selskabets industribygning er fastlagt af selskabets ledelse ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvilket tager udgangspunkt i ejendommens forventede driftsresultat og et afkastkrav. De anvendte skøn er baseret på afkastmodel opgjort på grundlag af budgetterede forudsætninger, som vurderes forsvarlige, men som er usikre og vanskelige at forudsige.

På baggrund af forventningerne til kommende års resultater forventes et resultat af den industribygning på 73 t.kr. Ledelsen forventer at kunne opnå et afkast på 7,04%, som er fastlagt på baggrund af de faktiske forhold på balancedagen, uden hensyntagen til evt. tomgang. Industrijendom er således indregnet til en dagsværdi på 73 t.kr. /7,04% = 1.050 t.kr.

Ved ændring i afkastkrav på -0,25% vil dagsværdien ændre sig med 38 t.kr. til en samlet dagsværdi på 1.088 t.kr. Ved ændring af afkastkrav på +0,25% vil dagsværdien ændre sig med -36 t.kr. til en samlet dagsværdi på 1.014 t.kr.

Værdiansættelsen af selskabets blandede butiks- og boligejendom er fastlagt af selskabets ledelse ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvilket tager udgangspunkt i ejendommens forventede driftsresultat og et afkastkrav. De anvendte skøn er baseret på afkastmodel opgjort på grundlag af budgetterede forudsætninger, som vurderes forsvarlige, men som er usikre og vanskelige at forudsige.

På baggrund af forventningerne til kommende års resultater forventes et resultat af den blandede butiks- og boligejendom på 232 t.kr. Ledelsen forventer at kunne opnå et afkast på 6,44%, som er fastlagt på baggrund af de faktiske forhold på balancedagen, uden hensyntagen til evt. tomgang. Den blandede butiks- og boligejendom er således indregnet til en dagsværdi på 232 t.kr. / 6,44% = 3.595 t.kr.

## Noter

Ved ændring i afkastkrav på -0,25% vil dagsværdien ændre sig med 145 t.kr. til en samlet dagsværdi på 3.740 t.kr. Ved ændring af afkastkrav på +0,25% vil dagsværdien ændre sig med -134 t.kr. til en samlet dagsværdi på 3.460 t.kr.

Den øvrige ejendomsportefølje består af to enfamiliehuse i Harlev og to ejerlejligheder i Aarhus C., hvor dagsværdien ved disse ejendomme alle fastlagt af selskabets ledelse ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvilket tager udgangspunkt i ejendommens forventede driftsresultat og et afkastkrav. De anvendte skøn er baseret på afkastmodel opgjort på grundlag af budgetterede forudsætninger, som vurderes forsvarlige, men som er usikre og vanskelige at forudsige. Der anvendes endvidere multipler som pris pr. m<sup>2</sup> (ejendom/grund) for tilsvarende ejendomme, pris pr. lejlighed m.m. Dette bruges som en indikator og kontrol for den beregnede værdi.

Den ene ejerlejlighed er udbudt til salg, og dagsværdien er fastlagt på grundlag af mæglerens udbudspris med fradrag af forventede omkostninger i forbindelse med salg og eventuelt nedslag i pris, samlet kr. 11.789 tkr.

På baggrund af forventningerne til kommende års resultater forventes et samlet resultat af villaer og ejerlejlighed på 141 t.kr. Ledelsen forventer at kunne opnå et afkast på mellem 1,46- 2,27%, som er fastlagt på baggrund af de faktiske forhold på balancedagen, uden hensyntagen til evt. tomgang. Villaer og ejerlejlighed er således indregnet til en dagsværdi på samlet 7.120 t.kr.

Ved ændring i afkastkrav på -0,25% vil dagsværdien ændre sig med 1.030 t.kr. til en samlet dagsværdi på 8.150 t.kr. Ved ændring af afkastkrav på +0,25% vil dagsværdien ændre sig med -798 t.kr. til en samlet dagsværdi på 6.322 t.kr.

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>2 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld	6.744.399	6.672.182	73.905	5.514.354
Deposita	232.200	120.200	0	0
Anden gæld	8.869.024	11.059.502	0	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	1.771.787	346.934	0	0
	<b>17.617.410</b>	<b>18.198.818</b>	<b>73.905</b>	<b>5.514.354</b>

## Noter

	2024	2023
<b>3 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38</b>		
<b>Værdi ultimo indregnet i balancen</b>		
Investeringsejendomme	23.554.000	24.165.000
	<u>23.554.000</u>	<u>24.165.000</u>
<b>Årets urealiserede gevinst indregnet i resultatopgørelsen</b>		
Urealiseret gevinst	0	788.427
	<u>0</u>	<u>788.427</u>
<b>Årets urealiserede tab indregnet i resultatopgørelsen</b>		
Urealiseret tab	-611.000	0
	<u>-611.000</u>	<u>0</u>

#### 4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med moderselskabet som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat og for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytte.

#### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Gæld i selskabets ejendomme er sikret således:

Til sikkerhed for gæld til Nykredit Realkredit tkr. 6.694 er der givet pant i grunde og bygninger hvis regnskabsmæssig værdi pr. 30.06.2024 udgør tkr. 23.554.

Gæld i ejerforeningen er sikret ved pantebrev stort 40.000

Gæld i ejerforeningen er sikret ved pantebrev stort 45.000 kr.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Per Henrik Løkke Thygesen

### Direktør

På vegne af: Harlev Ejendomsselskab ApS

Serienummer: 62eaaf8b-2f09-4af5-be26-49eee85ff318

IP: 85.191.xxx.xxx

2024-10-03 14:37:10 UTC



## Karen Kragesand Thomsen

KOVSTED & SKOVGÅRD, REVISION & RÅDGIVNING, STATS-AUTORISERET  
REVISIONSPARTNERSELSKAB CVR: 38751646

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Kovsted & Skovgård, Statsautoriseret re...

Serienummer: 51df0947-f37b-46a2-acc9-564779f43792

IP: 87.54.xxx.xxx

2024-10-04 06:42:45 UTC



## Per Henrik Løkke Thygesen

### Dirigent

På vegne af: Harlev Ejendomsselskab ApS

Serienummer: 62eaaf8b-2f09-4af5-be26-49eee85ff318

IP: 85.191.xxx.xxx

2024-10-04 06:45:19 UTC



Penneo dokumentnøgle: L6EP5-Y4GU-7JC20-77T86-GY0ST-QY4J5

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**