

---

# Harbor ApS

**CVR-nr.: 36559527**

Villestoftemarken 2  
5210 Odense NV

Årsrapport  
1. januar 2025 - 31. december 2025

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**06/04/2026**

---

**Martin Mikael Lauritzen**  
**Dirigent**

---



**Indhold**

**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

**Påtegninger**

Ledespåtegning

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

## Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** Harbor ApS  
Villeshøftemarken 2  
5210 Odense NV  
e-mailadresse: martin@harbor.dk  
CVR-nr.: 36559527  
Regnskabsår: 01/01/2025 - 31/12/2025

# Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2025 - 31. december 2025 for Harbor ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Odense, den 06/04/2026

## Direktion

Martin Mikael Lauritzen

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er ejendomsudlejning.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Direktionen vurderer, at udviklingen i aktiviteterne og de økonomiske forhold har forløbet som forventet.

Selskabets resultatopgørelse for 2025 viser et underskud på -2.710 kr., og selskabets balance pr. 31. december 2025 viser en egenkapital på 382.782 kr.

Årets resultat anses for utilfredsstillende.

### Begivenheder efter regnskabsafslutning

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

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

### Generelt

Årsrapporten for Harbor ApS for 2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Årsregnskab for 2025 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

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.

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 regnskabspost nedenfor.

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 årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelse

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter lejeindtægter.

### Andre eksterne omkostninger

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Resultatopgørelse

#### Bruttofortjeneste / Bruttotab

Bruttofortjeneste / Bruttotab opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

#### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til

posterings direkte på egenkapitalen. Den andel af skatten, der indregnes i resultatopgørelsen, som knytter sig til årets ekstraordinære resultat, henføres hertil, mens den resterende del henføres til årets ordinære resultat.

## Balance

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Værdiansættelse tager ikke udgangspunkt i opgørelsen fra ekstern valuar.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

### Tilgodehavender

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Balance

#### Skyldig 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende sambeskatningsbidrag" eller "Skyldigt sambeskatningsbidrag".

#### Gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. jan. 2025 - 31. dec. 2025

	Note	2025 kr.	2024 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab</b>		<b>27.767</b>	<b>41.363</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>27.767</b>	<b>41.363</b>
Andre finansielle indtægter	1	0	39
Øvrige finansielle omkostninger	2	-30.477	-45.563
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>-2.710</b>	<b>-4.161</b>
Skat af årets resultat	3	0	-276
<b>Årets resultat</b>		<b>-2.710</b>	<b>-4.437</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-2.710	-4.437
<b>I alt</b>		<b>-2.710</b>	<b>-4.437</b>

## Balance 31. december 2025

### Aktiver

	Note	2025	2024
		kr.	kr.
Investeringsejendomme		1.350.000	1.350.000
<b>Materielle aktiver i alt</b>	<b>4</b>	<b>1.350.000</b>	<b>1.350.000</b>
<b>Langfristede aktiver i alt</b>		<b>1.350.000</b>	<b>1.350.000</b>
Likvide beholdninger		107	629
<b>Kortfristede aktiver i alt</b>		<b>107</b>	<b>629</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>1.350.107</b>	<b>1.350.629</b>

## Balance 31. december 2025

### Passiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Registreret kapital mv.		50.000	50.000
Overført resultat		332.782	145.493
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>382.782</b>	<b>195.493</b>
Gæld til realkreditinstitutter		759.749	815.451
<b>Langfristede forpligtelser i alt</b>	<b>5</b>	<b>759.749</b>	<b>815.451</b>
Gæld til realkreditinstitutter		54.704	52.001
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.000	10.000
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		142.372	277.184
Periodeafgrænsningsposter		500	500
<b>Kortfristede forpligtelser i alt</b>		<b>207.576</b>	<b>339.685</b>
<b>Forpligtelser i alt</b>		<b>967.325</b>	<b>1.155.136</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>1.350.107</b>	<b>1.350.629</b>

## Noter

### 1. Andre finansielle indtægter

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Andre finansielle indtægter	0	39
	0	39

### 2. Øvrige finansielle omkostninger

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Andre finansielle omkostninger	30.477	45.563
	30.477	45.463

### 3. Skat af årets resultat

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Aktuel skat	0	0
Regulering vedrørende tidligere år	0	-276
	0	-276

#### 4. Materielle aktiver i alt

	<b>Investeringsjendomme</b>
	<b>kr.</b>
Kostpris primo	1.350.000
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>1.350.000</b>
Værdireguleringer primo	0
Årets værdiregulering	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>1.350.000</b>

#### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsjendomme måles til dagsværdi. Fastlæggelsen af dagsværdien er baseret på en afkastbaseret model og ledelsen anvender regnskabsmæssige skøn i forbindelse med fastlæggelse af dagsværdien.

Anvendelsen af regnskabsmæssige skøn medfører, at der er en vis usikkerhed i opgørelsen af dagsværdien. Dagsværdien er opgjort på baggrund af forudsætninger, som ledelsen vurderer er sandsynlige og realistiske.

Ledelsen revurderer løbende forudsætningerne og eventuelle ændringer heri afspejles i dagsværdien.

De væsentligste forudsætninger, som er anvendt ved fastlæggelsen af dagsværdien, er oplyst nedenfor:

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	1.350.000	1.350.000
Ændring i dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	0	0
Centrale forudsætninger:		
Afkastkrav	4,50%	4,50%

## 5. Langfristede forpligtelser i alt

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

### Gæld til realkreditinstitutter

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Efter 5 år	525.416	589.645
Mellem 1 og 5 år	234.333	225.806
Langfristet del	759.749	815.451
Inden for 1 år	54.704	52.001
	<b>814.453</b>	<b>867.452</b>

## 6. Oplysning om eventualforpligtelser

### Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på	1.350.000	1.350.000
	<b>1.350.000</b>	<b>1.350.000</b>

### Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større eller mindre beløb.

## 7. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Gennemsnitligt antal ansatte

**2025**

1