

---

# Harpsøe & Thomsen Aps

**CVR-nr.: 37911828**

Erhvervsvangen 11  
5792 Årslev

Årsrapport  
1. oktober 2023 - 30. september 2024

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

**20/02/2025**

---

**Finn Sønderup Harpsøe**  
**Dirigent**

---



**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning

**Erklæringer**

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

## Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** Harpsøe & Thomsen Aps  
Erhvervsvangen 11  
5792 Årslev

CVR-nr.: 37911828  
Regnskabsår: 01/10/2023 - 30/09/2024

**Revisor** KORSGAARD REVISION A/S  
Algade 2  
5750 Ringe  
DK Danmark  
CVR-nr.: 13835640  
P-enhed: 1000633584

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 1. oktober 2023 - 30. september 2024 for Harpsøe & Thomsen ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Årslev, den 15/01/2025

### Direktion

Finn Sønderup Harpsøe

Jette Irene Thomsen

# Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i Harpsøe & Thomsen ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Harpsøe & Thomsen ApS for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024 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 FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Det interne årsregnskab 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.

Ringe, den 15/01/2025

KORSGAARD REVISION A/S  
CVR-nr.: 13835640  
Anders Korsgaard, mne17139  
Registreret revisor

# Ledelsesberetning

## **Virksomhedens væsentligste aktivitet**

Selskabets formål er at drive virksomhed med handel med ejendomme samt udlejning og hermed forbundet virksomhed. Der er ikke sket ændringer i virksomhedens hovedaktivitet i forhold til tidligere år.

## **Usikkerhed ved indregning og måling**

Investeringsejendomme er målt ud fra et gennemsnitligt afkastkrav på 6,00%. Ændringer i afkastkrav har væsentlig indvirkning ved værdiansættelsen af investeringsejendommene. Til illustration af følsomheden af afkastkrav kan tabellen som fremgår af note 1 opstilles, idet det samtidig bemærkes, at værdiansættelsen ud fra afkastberegningen ikke står alene, men at investeringsejendommene vurderes i forhold til markedet.

## **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat efter skat er opgjort til et overskud på tkr. 333. Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på tkr. 7.757 og en egenkapital på tkr. 2.701.

Årets resultat er tilfredsstillende.

Der forventes en fortsat positiv udvikling for selskabet i det kommende år.

## **Betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke vurderingen af årsrapporten væsentligt.

# Anvendt regnskabspraksis

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

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

## Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser.

I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi 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.

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

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste omfatter nettoomsætning med fradrag af omkostninger vedrørende investeringsejendomme og andre eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter vedrørende udlejningsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration m.v.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af investeringsejendomme.

### Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, samt gebyrer m.v.

### 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

## BALANCE

### Investeringsejendomme

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

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsjendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af investeringsaktiver".

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 nominel værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

#### **Udbytte**

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på tidspunktet for vedtagelsen på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

#### **Selskabsskat og udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtigelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomst samt for betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtigelser.

Udskudte skatteaktiver måles til den værdi, hvortil de forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtigelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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.

#### **Gældsposter**

Gældsposter måles til amortiseret kostpris hvilket sædvanligvis svarer til den nominelle restgæld på balancedagen.

## Resultatopgørelse 1. okt. 2023 - 30. sep. 2024

	Note	2023/24 kr.	2022/23 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab</b>		<b>421.853</b>	<b>336.311</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		116.083	52.233
Andre finansielle omkostninger		-110.702	-112.970
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>427.234</b>	<b>275.574</b>
Skat af årets resultat		-94.661	-61.087
<b>Årets resultat</b>		<b>332.573</b>	<b>214.487</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		135.000	0
Overført resultat		197.573	214.487
<b>I alt</b>		<b>332.573</b>	<b>214.487</b>

## Balance 30. september 2024

### Aktiver

	Note	2023/24	2022/23
Investeringsejendomme		kr. 7.757.378	kr. 7.538.295
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>1</b>	<b>7.757.378</b>	<b>7.538.295</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>7.757.378</b>	<b>7.538.295</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>7.757.378</b>	<b>7.538.295</b>

## Balance 30. september 2024

### Passiver

	Note	2023/24	2022/23
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		200.000	200.000
Overført resultat		2.365.837	2.168.264
Forslag til udbytte		135.000	0
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>2.700.837</b>	<b>2.368.264</b>
Hensættelse til udskudt skat		434.176	407.473
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>434.176</b>	<b>407.473</b>
Gæld til realkreditinstitutter		3.765.142	3.929.167
Skyldig selskabsskat		53.958	35.400
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2</b>	<b>3.819.100</b>	<b>3.964.567</b>
Gæld til realkreditinstitutter		164.024	162.358
Gæld til banker		318.355	296.279
Leverandører af varer og tjenesteydelser		107.101	97.101
Gældsforpligtelser til kapitalinteresser		4.200	0
Skyldig selskabsskat		35.400	68.068
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		340	340
Deposita		173.845	173.845
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>803.265</b>	<b>797.991</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>4.622.365</b>	<b>4.762.558</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>7.757.378</b>	<b>7.538.295</b>

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Note

3

## **Noter**

## 1. Materielle anlægsaktiver i alt

	<b>Grunde og bygninger kr.</b>
Kostpris primo	5.539.223
Tilgang i året	103.000
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>5.642.223</b>
Opskrivninger primo	1.999.072
Årets opskrivning	116.083
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>2.115.155</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>7.757.378</b>

Investeringsejendommene er beliggende i henholdsvis Ringe, Årslev og Haarby. Investeringsejendommene er indregnet og målt ud fra en afkastbaseret model. Ejendommene i Ringe består af 367 m<sup>2</sup>, der er fordelt på 3 lejemål. Ejendommen i Haarby består af 171 m<sup>2</sup>, der er fordelt på 1 lejemål. Ejendommene i Årslev består af 246 m<sup>2</sup>, der er fordelt på 2 lejemål.

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Ved markedsværdiurderingen pr. 30. september 2024 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 6,00% i Ringe, 6,00% i Haarby og 6,00% i Årslev. Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 6,00%.

Ændringerne i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

Afkast %	Værdi af ejendoms- portefølje kr.	Regnskabs- mæssig værdi kr.	Regulering kr.
7,00	6.674.016	7.757.378	-1.083.362
6,50	7.174.030	7.757.378	-583.348
6,00	7.757.378	7.757.378	0
5,50	8.446.790	7.757.378	689.412
5,00	9.274.085	7.757.378	1.516.707

## 2. Langfristede gældsforpligtelser i alt

Af selskabets samlede gældsforpligtelser forfalder tkr. 3.092 mere end 5 år efter balancetidspunktet.

## 3. Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Investeringsejendomme er målt til dagsværdi ud fra et gennemsnitligt afkastkrav på 6,00%. Ændringer i afkastkrav har væsentlig indvirkning på værdiansættelsen af investeringsejendommene. Til illustration af følsomheden af afkastkrav henvises der til omtalen i note 1.

## 4. Oplysning om eventualforpligtelser

Ingen.

## 5. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut på nominelt 3.929 tkr. er der givet pant i selskabets grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 7.757 tkr.

## 6. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Gennemsnitligt antal ansatte

**2023/24**

1