

# **Harpsøe & Thomsen Aps**

**CVR-nr.: 37911828**

Erhvervsvangen 11  
5792 Årslev

Årsrapport  
1. oktober 2020 - 30. september 2021

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

**03/02/2022**

---

**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  
Erhvervsvangen11  
5792Årslev

CVR-nr: 37911828  
Regnskabsår: 01/10/2020 - 30/09/2021

**Revisor** KORSGAARD REVISION A/S  
Algade2  
5750Ringe  
DKDanmark

CVR-nr: 13835640  
P-enhed: 1000633584

## Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. oktober 2020 - 30. september 2021 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 19/01/2022

### 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 2020 - 30. september 2021 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, 19/01/2022

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

## 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**

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

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

Årets resultat efter skat er opgjort til et overskud på tkr. 276. Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på tkr. 7.165 og en egenkapital på tkr. 1.944.

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.

#### **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 acontoskatter.

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. 2020 - 30. sep. 2021

	Note	2020/21	2019/20
		kr.	kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab</b>		<b>344.132</b>	<b>309.842</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>344.132</b>	<b>309.842</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		73.730	-43.933
Andre finansielle omkostninger		-76.018	-80.785
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>341.844</b>	<b>185.124</b>
Skat af årets resultat		-65.519	-50.353
<b>Årets resultat</b>		<b>276.325</b>	<b>134.741</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		276.325	134.741
<b>I alt</b>		<b>276.325</b>	<b>134.741</b>

## Balance 30. september 2021

### Aktiver

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Grunde og bygninger		7.165.483	7.014.233
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>1</b>	<b>7.165.483</b>	<b>7.014.233</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>7.165.483</b>	<b>7.014.233</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>7.165.483</b>	<b>7.014.233</b>

## Balance 30. september 2021

### Passiver

	Note	2020/21	2019/20
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		200.000	200.000
Overført resultat		1.743.598	1.467.273
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>1.943.598</b>	<b>1.667.273</b>
Hensættelse til udskudt skat		403.080	385.851
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>403.080</b>	<b>385.851</b>
Gæld til realkreditinstitutter		3.655.062	3.812.280
Skyldig selskabsskat		48.290	41.668
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2</b>	<b>3.703.352</b>	<b>3.853.948</b>
Gæld til realkreditinstitutter		157.800	156.000
Gæld til banker		552.507	691.975
Leverandører af varer og tjenesteydelser		193.292	89.001
Skyldig selskabsskat		41.668	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		340	340
Deposita		169.846	169.845
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>1.115.453</b>	<b>1.107.161</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>4.818.805</b>	<b>4.961.109</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>7.165.483</b>	<b>7.014.233</b>

# Noter

## 1. Materielle anlægsaktiver i alt

	<b>Grunde og bygninger kr.</b>
Kostpris primo	5.143.632
Tilgang i året	77.520
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>5.221.152</b>
Opskrivninger primo	1.870.601
Årets opskrivning	73.730
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>1.944.331</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>7.165.483</b>

Investeringsjendommene er beliggende i henholdsvis Ringe, Årslev og Haarby. Investeringsjendommene 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 markedsværdivurderingen pr. 30. september 2021 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 investeringsjendommene. 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 Regnskabsmæssig ejendomsportefølje		Regulering
	kr.	kr.	
7,00	6.141.483	7.165.483	-1.023.640
6,50	6.614.292	7.165.483	-551.191
6,00	7.165.483	7.165.483	0
5,50	7.816.891	7.165.483	651.408
5,00	8.598.580	7.165.483	1.433.097

## 2. Langfristede gældsforpligtelser i alt

Af selskabets langfristede gældsforpligtelser forfalder tkr. 3.024 mere end 5 år efter balancetidspunktet.

### **3. Oplysning om eventualforpligtelser**

Ingen.

### **4. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut på nominelt 3.813 tkr. er der givet pant i selskabets grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 7.165 tkr.

### **5. Information om gennemsnitligt antal ansatte**

Gennemsnitligt antal ansatte

**2020/21**

1