

**EJENDOMSSELSKABET HARMONIVEJ 3  
ApS**

Flagsøvej 7

3520 Farum

CVR-nr. 32 30 56 79

**Årsrapport for 2025**

(14. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den  
18. marts 2026

---

Torben Ragsø  
dirigent

# Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	6
Balance 31. december	7
Egenkapitalopgørelse	9
Anvendt regnskabspraksis	10
Noter	10

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for EJENDOMSSELSKABET HARMONIVEJ 3 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Farum, den 18. marts 2026

## Direktion

Torben Flagsø  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### *Til kapitalejeren i EJENDOMSSELSKABET HARMONIVEJ 3 ApS*

Vi har opstillet årsrapporten for EJENDOMSSELSKABET HARMONIVEJ 3 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten 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.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Frederiksberg, den 18. marts 2026

**Revisionsfirmaet Albrechtsen**  
**Statsautoriseret Revisionsaktieselskab**  
CVR-nr. 77 92 64 10

Bjarne Albrechtsen  
statsautoriseret revisor  
mne12177

## Selskabsoplysninger

**Selskabet** EJENDOMSSELSKABET HARMONIVEJ 3 ApS  
Flagsøvej 7  
3520 Farum

CVR-nr.: 32305679

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2025  
Stiftet: 8. februar 2012  
Regnskabsår: 14. regnskabsår

Hjemsted: Furesø

**Direktion** Torben Flagsø, direktør

**Revisor** Revisionsfirmaet Albrechtsen  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr.: 77926410  
Lindevangs Allé 4  
2000 Frederiksberg

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i at investere i fast ejendom, eje og udvikle fast ejendom ved bl.a. køb, salg og udlejning.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>275.209</b>	<b>414.000</b>
Personaleomkostninger	2	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Resultat af primær drift</b>		<b>275.209</b>	<b>414.000</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-56.361</u>	<u>-56.361</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>218.848</b>	<b>357.639</b>
Finansielle indtægter		1.546	10.056
Finansielle omkostninger		<u>-8</u>	<u>-11</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>220.386</b>	<b>367.684</b>
Skat af årets resultat	3	<u>-85.678</u>	<u>-105.684</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>134.708</u></b>	<b><u>262.000</u></b>
Foreslået udbytte		0	800.000
Overført resultat		<u>134.708</u>	<u>-538.000</u>
		<b><u>134.708</u></b>	<b><u>262.000</u></b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
		kr.	kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		<u>2.230.346</u>	<u>2.286.707</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>2.230.346</b></u>	<u><b>2.286.707</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>2.230.346</b></u>	<u><b>2.286.707</b></u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		<u>0</u>	<u>122.343</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>0</b></u>	<u><b>122.343</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>205.404</b></u>	<u><b>805.645</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>205.404</b></u>	<u><b>927.988</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>2.435.750</b></u></u>	<u><u><b>3.214.695</b></u></u>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
		kr.	kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overkurs ved emission		39.316	39.316
Overført resultat		1.529.116	1.394.408
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	800.000
<b>Egenkapital</b>		<b><u>1.648.432</u></b>	<b><u>2.313.724</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		427.779	378.181
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>427.779</u></b>	<b><u>378.181</u></b>
Deposita		201.168	201.168
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b><u>201.168</u></b>	<b><u>201.168</u></b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		12.000	10.934
Gæld til tilknyttede virksomheder		68.486	82.390
Skyldigt sambeskatningsbidrag		36.080	68.486
Anden gæld		41.805	60.812
Periodeafgrænsningsposter		0	99.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>158.371</u></b>	<b><u>321.622</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>359.539</u></b>	<b><u>522.790</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>2.435.750</u></b>	<b><u>3.214.695</u></b>
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overkurs ved emission	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2025	80.000	39.316	1.394.408	800.000	2.313.724
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-800.000	-800.000
Årets resultat	0	0	134.708	0	134.708
<b>Egenkapital 31. december 2025</b>	<b>80.000</b>	<b>39.316</b>	<b>1.529.116</b>	<b>0</b>	<b>1.648.432</b>

	Virksomheds- kapital	Overkurs ved emission	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	80.000	39.316	1.932.408	0	2.051.724
Årets resultat	0	0	-538.000	800.000	262.000
<b>Egenkapital 31. december 2024</b>	<b>80.000</b>	<b>39.316</b>	<b>1.394.408</b>	<b>800.000</b>	<b>2.313.724</b>

## Noter

### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for EJENDOMSSELSKABET HARMONIVEJ 3 ApS for 2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2025 er aflagt i kr.

#### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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 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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

#### Resultatopgørelsen

##### Bruttofortjeneste

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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, med fradrag af omkostninger ved drift af ejendom og andre eksterne omkostninger.

##### Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes som omsætning i takt med leveringen af ydelsen.

## Noter

### 1 Anvendt regnskabspraksis

#### Driftsomkostninger

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

#### Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

#### 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

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

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 posteringer direkte i egenkapitalen.

## Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

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

## Noter

### 1 Anvendt regnskabspraksis

#### *Ejendom*

Ejendommen måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunden. (Hvis relevant: Kostprisen på en ejendom opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.)

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering:

Brugstid: 50 år

Restværdi: 0-20%

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

#### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### **Likvide beholdninger**

Lik vi der om fat ter bankindeståender.

#### **Egenkapital**

##### ***Udbytte***

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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

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.

## Noter

### 1 Anvendt regnskabspraksis

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 til nettorealisation sværdi.

#### Gældsforpligtelser

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

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
<b>2 Personaleomkostninger</b>		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	36.080	68.486
Årets udskudte skat	<u>49.598</u>	<u>37.198</u>
	<u><b>85.678</b></u>	<u><b>105.684</b></u>

## Noter

### 4 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld</u>	<u>Gæld</u>	<u>Afdrag</u>	<u>Restgæld</u>
	<u>1. januar 2025</u>	<u>31. december</u>	<u>næste år</u>	<u>efter 5 år</u>
		<u>2025</u>		
Deposita	<u>201.168</u>	<u>201.168</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u><b>201.168</b></u>	<u><b>201.168</b></u>	<u><b>0</b></u>	<u><b>0</b></u>

### 5 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Zinus ApS og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.