

**EJENDOM SSELKABET HARM ONIVEJ3  
ApS**

Flagsøvej 7

3520 Farmun

CVR-nr. 32 30 56 79

**Årsrapport for 2024**

(13. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den  
9. maj 2025

---

Torben Flagsø  
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

## **Ledespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for EJENDOM SSELKABET HARMONIVEJ3 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 2024 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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 9. maj 2025

### **Direktion**

Torben Flagsø  
direktør

## **Revisors erklæring om opstilling af årsrapport**

### ***Til kapitalejeren i EJENDOM SSELKABET HARM ONIVEJ3 ApS***

Vi har opstillet årsrapporten for EJENDOM SSELKABET HARM ONIVEJ3 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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 revisors 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 9. maj 2025

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

Bjarne Albrechtsen  
statsautoriseret revisor  
mne12177

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	EJENDOM SSELKABET HARM ONIVEJ3 ApS Flagsøvej 7 3520 Farmun
	CVR-nr.: 32 30 56 79
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2024
	Stiftet: 8. februar 2012
	Regnskabsår: 13. regnskabsår
	Hjemsted: Furesø
<b>Direktion</b>	Torben Flagsø, direktør
<b>Revisor</b>	Revisionsfirmaet Albrechtsen Statsautoriseret Revisionsaktieselskab 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

	Note	2024 kr.	2023 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>414.000</b>	<b>483.137</b>
Personaleomkostninger	2	0	0
<b>Resultat af primær drift</b>		<b>414.000</b>	<b>483.137</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-56.361	-56.361
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>357.639</b>	<b>426.776</b>
Finansielle indtægter		10.056	4.602
Finansielle omkostninger		-11	-510
<b>Resultat før skat</b>		<b>367.684</b>	<b>430.868</b>
Skat af årets resultat	3	-105.684	-94.789
<b>Årets resultat</b>		<b>262.000</b>	<b>336.079</b>
Foreslået udbytte		800.000	0
Overført resultat		-538.000	336.079
		<b>262.000</b>	<b>336.079</b>

## Balance 31. december

	Note	2024	2023
		kr.	kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		2.286.707	2.343.068
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>2.286.707</b>	<b>2.343.068</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>2.286.707</b>	<b>2.343.068</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		122.343	3.115
Periodeafgrænsningsposter		0	21.824
<b>Tilgodehavender</b>		<b>122.343</b>	<b>24.939</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>805.645</b>	<b>398.414</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>927.988</b>	<b>423.353</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>3.214.695</b>	<b>2.766.421</b>

## Balance 31. december

	Note	2024 kr.	2023 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overkurs ved emission		39.316	39.316
Overført resultat		1.394.408	1.932.408
Foreslået udbytte for regnskabsåret		800.000	0
<b>Egenkapital</b>		<b>2.313.724</b>	<b>2.051.724</b>
Hensættelse til udskudt skat		378.181	340.983
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>378.181</b>	<b>340.983</b>
Deposita		201.168	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>201.168</b>	<b>0</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.934	22.264
Gæld til tilknyttede virksomheder		82.390	0
Skyldigt sambeskatningsbidrag		68.486	82.390
Anden gæld		60.812	15.000
Periodeafgrænsningsposter		99.000	254.060
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>321.622</b>	<b>373.714</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>522.790</b>	<b>373.714</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>3.214.695</b>	<b>2.766.421</b>
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overkurs ved emission	Overført re- sultat	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>

	Virksomheds- kapital	Overkurs ved emission	Overført re- sultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	80.000	39.316	1.596.329	600.000	2.315.645
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-600.000	-600.000
Årets resultat	0	0	336.079	0	336.079
<b>Egenkapital 31. december 2023</b>	<b>80.000</b>	<b>39.316</b>	<b>1.932.408</b>	<b>0</b>	<b>2.051.724</b>

## **Noter**

### **1 Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for EJENDOM SSELKABET HARM ONIVEJ3 ApS for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2024 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**

#### ***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

## **Noter**

### **1 Anvendt regnskabspraksis**

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**

Likvider omfatter 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.

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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 nettorealisationsværdi.

#### **Gældsforpligtelser**

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

## Noter

### 1 Anvendt regnskabspraksis

#### Periodeafgrænsningsposter

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

	2024	2023
	kr.	kr.
<b>2 Personaleomkostninger</b>		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	0	0
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	68.486	82.390
Årets udskudte skat	37.198	12.399
	<b>105.684</b>	<b>94.789</b>

### 4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2024	Gæld 31. december 2024	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Deposita	0	201.168	0	0
	<b>0</b>	<b>201.168</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### 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.

# 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.”

## Torben Flagsø

Direktør

Serienummer: 5d24d1ec-7416-4826-bf5e-c5c428c1bb8f

IP: 87.49.xxx.xxx

2025-05-10 06:44:11 UTC



## Bjarne Albrechtsen

REVISIONSFIRMAET ALBRECHTSEN STATSATORISERET

REVISIONSAKTIESELSKAB CVR: 77926410

Statsautoriseret revisor

Serienummer: 0105205a-d3c3-47d7-8ac7-c64188a61457

IP: 94.137.xxx.xxx

2025-05-10 08:33:45 UTC



## Torben Flagsø

Dirigent

Serienummer: 5d24d1ec-7416-4826-bf5e-c5c428c1bb8f

IP: 87.49.xxx.xxx

2025-05-12 09:05:16 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

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

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.