



Tlf.: 39 15 52 00
koebenhavn@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Havneholmen 29
DK-1561 København V
CVR-nr. 20 22 26 70

HARALDSHUS APS, RANDERS
BREGNERØDVEJ 132, 3460 BIRKERØD
ÅRSRAPPORT
2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 25. maj 2016

Gert Bjerregaard Christense

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæringer.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. juli - 31. december	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	HARALDSHUS ApS, RANDERS Bregnerødvej 132 3460 Birkerød
	CVR-nr.: 10 16 29 20 Stiftet: 17. december 2003 Hjemsted: Rudersdal Regnskabsår: 1. juli - 31. december
Direktion	Gert Bjerregaard Christensen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli - 31. december 2015 for HARALDSHUS ApS, RANDERS.

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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rudersdal, den 9. maj 2016

Direktion

Gert Bjerregaard Christensen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejerne i HARALDSHUS ApS, RANDERS

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for HARALDSHUS ApS, RANDERS for regnskabsåret 1. juli - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysning vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi henvise til omtale ledelsesberetningens afsnit "Usædvanlige forhold" hvor selskabet oplyser om manglende overholdelse af bogføringslovgivningens krav om opbevaring af bilag.

Selskabets ledelse kan ifalde ansvar for overtrædelsen af bogføringslovgivningen.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 9. maj 2016

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

Dan Bøøk Malmstrøm
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendom.

Usædvanlige forhold

Selskabet har i forbindelse med flytning af bilagsmateriale til ny administrator kunnet konstatere at en af bilagsmapperne er bortkommet. Selskabet ser dette som et enkeltstående tilfælde og der er oprettet forretningsgange der skal forhindre at det ikke sker igen.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 31. DECEMBER

	Note	2015 kr.	2014 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		1.957.938	6.296.446
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		2.200.000	0
Dagsværdiregulering af gæld vedr. invest. ejd.....		-51.554	-7.655
DRIFTSRESULTAT		4.106.384	6.288.791
Andre finansielle indtægter		0	29.335
Andre finansielle omkostninger.....		-1.378.218	-2.558.780
RESULTAT FØR SKAT		2.728.166	3.759.346
Skat af årets resultat.....	1	-657.918	-863.010
ÅRETS RESULTAT		2.070.248	2.896.336
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		2.070.248	2.896.336
I ALT		2.070.248	2.896.336

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2015 kr.	2014 kr.
Investeringsejendomme.....		163.918.368	135.300.000
Materielle anlægsaktiver.....	2	163.918.368	135.300.000
ANLÆGSAKTIVER.....		163.918.368	135.300.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		68.862	140.478
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		8.100	70.200
Andre tilgodehavender.....		858.501	319.353
Tilgodehavender.....		935.463	530.031
Likvide beholdninger.....		48.970	0
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		984.433	530.031
AKTIVER.....		164.902.801	135.830.031
PASSIVER			
Selskabskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud.....		34.072.867	32.002.619
EGENKAPITAL.....	3	34.197.867	32.127.619
Hensættelse til udskudt skat.....		8.847.807	8.189.889
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		8.847.807	8.189.889
Gæld til realkreditinstitutter.....		63.015.513	63.997.368
Depositum og forudbetalt leje.....		1.441.674	1.441.674
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	64.457.187	65.439.042
Kortfristet del af langfristet gæld.....	4	3.500.000	4.697.864
Gæld til pengeinstitutter.....		51.386.612	23.226.146
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		878.436	311.345
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		460.593	352.174
Selskabsskat.....		537.915	537.915
Anden gæld.....		636.384	948.037
Kortfristede gældsforpligtelser.....		57.399.940	30.073.481
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		121.857.127	95.512.523
PASSIVER.....		164.902.801	135.830.031
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

NOTER

	2015 kr.	2014 kr.	Note	
Skat af årets resultat			1	
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	0	863.010		
Regulering af udskudt skat	657.918	0		
	657.918	863.010		
 Materielle anlægsaktiver			 2	
		Investeringsejend mme		
Kostpris 1. juli 2015.....		107.001.112		
Tilgang.....		26.418.368		
Kostpris 31. december 2015.....		133.419.480		
Opskrivninger 1. juli 2015.....		28.298.888		
Opskrivninger 31. december 2015.....		28.298.888		
Årets værdireguleringer.....		2.200.000		
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2015.....		2.200.000		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....		163.918.368		
 Egenkapital			 3	
		Selskabs- kapital	Overført overskud	
			I alt	
Egenkapital 1. juli 2015.....	125.000	32.002.619	32.127.619	
Forslag til årets resultatdisponering.....		2.070.248	2.070.248	
Egenkapital 31. december 2015.....	125.000	34.072.867	34.197.867	
 Langfristede gældsforpligtelser				 4
	1/7 2015 gæld i alt	31/12 2015 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter...	68.695.232	66.515.513	3.500.000	50.061.059
Depositum og forudbetalt leje..	1.441.674	1.441.674	0	1.441.674
	70.136.906	67.957.187	3.500.000	51.502.733

NOTER

Note

Eventualposter mv.

5

Selskabet har sammen med de øvrige selskaber i koncernen stillet selvskyldnerkaution for alt mellemværende med pengeinstitut. Selskaberne hæfter solidarisk.

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Haraldshus Holding ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

6

Selskabet har udstedt ejerpantebrev i fast ejendom på i alt tkr. 81.100 overfor pengeinstitut.

Selskabet har stillet sikkerhed i fast ejendomme overfor realkreditinstitut for samlet tkr. 66.516. Den bogførte værdi af ejendommene udgør tkr. 161.718.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for HARALDSHUS ApS, RANDERS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Sammenligningstal

Sammenligningstallene i resultatopgørelsen kan ikke sammenholdes med indeværende år, da sidste år dækker 12 måneder, mens indeværende år er en omlægningsperiode på 6 måneder.

RESULTATOPGØRELSEN

Andre eksterne omkostninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

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.

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

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Tilgodehavender

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skyldig skat og udskudt 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 acontoskatte.

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. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.