

Ejendomsaktieselskabet "Haraldsborg"

c/o DEAS A/S
Dirch Passers Alle 76
2000 Frederiksberg

CVR-nr. 19716112

Årsrapport for 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 16. marts 2016

Morten Østrup Møller
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet.....	4
Virksomhedsoplysninger	5
Anvendt regnskabspraksis.....	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ejendomsaktieselskabet "Haraldsborg"

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 for Ejendomsaktieselskabet "Haraldsborg".

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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. januar 2015 - 31. december 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 16. marts 2016

Direktion

Morten Østrup Møller

Bestyrelse

Professor dr. scient. Flemming
Besenbacher
Formand

Professor cand. oecon. Nina
Smith

Professor dr. med. Søren-Peter
Olesen

Ejendomsaktieselskabet "Haraldsborg"

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejeren i Ejendomsaktieselskabet "Haraldsborg"

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsaktieselskabet "Haraldsborg" for regnskabsåret 1. januar 2015 - 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 vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets 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 selskabets 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. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 16. marts 2016

Ernst & Young

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30700228

Anders Stig Lauritsen
Statsautoriseret revisor

Ejendomsaktieselskabet "Haraldsborg"

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Ejendomsaktieselskabet "Haraldsborg" c/o DEAS A/S Dirch Passers Alle 76 2000 Frederiksberg
Telefon	70302020
Telefax	70302021
CVR-nr.	19716112
Stiftelsesdato	16. marts 1942
Regnskabsår	1. januar 2015 - 31. december 2015
Hjemstedskommune	Frederiksberg
Bestyrelse	Professor dr. scient. Flemming Besenbacher, Formand Professor cand. oecon. Nina Smith Professor dr. med. Søren-Peter Olesen
Direktion	Morten Østrup Møller
Revisor	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab CVR-nr. 30700228 Osvald Helmuths Vej 4 2000 Frederiksberg
Generalforsamling	Ordinær generalforsamling afholdes den 16. marts 2016, hos Carlsbergfondet, H.C. Andersens Boulevard 35, 1553 København V.

Ejendomsaktieselskabet "Haraldsborg"

Anvendt regnskabspraksis

Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Ejendomsaktieselskabet "Haraldsborg" for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt

Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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 nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Endvidere indregnes omkostninger der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelsen

Huslejeindtægter

Husleje indregnes på opkrævningstidspunktet og indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret (periodisering).

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer.

Skat af årets resultat

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af Carlsberg-koncernens danske dattervirksomheder.

Søsterselskabet Carlsberg A/S er administrationselskab for sambeskatningen af Carlsberg-koncernen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles (fuld fordeling) 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 kunne anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattepligtigt overskud.

Årets skat, der består af årets sambeskatningsbidrag 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.

I henhold til Selskabsskattelovens § 3, stk. 4 har selskabet skattemæssigt fradrag for foretagne udlodninger til selskabets moderfond, Carlsbergfondet. Dette betyder, at årets skattepligtige positive indkomst kan reduceres ved at foretage udlodning med et beløb svarende til årets skattepligtige indkomst.

Ejendomsaktieselskabet "Haraldsborg"

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efter første indregning måles investeringsejendomme til en skønnet dagsværdi. Dagsværdien opgøres med udgangspunkt i en kapitalisering af investeringsejendommens forventede fremtidige afkast.

Afkastprocenten er fastlagt individuelt ud fra ejendommens beliggenhed, størrelse, vedligeholdelsesstand, graden af moderniseringsomfang, fremtidigt moderniseringspotentiale og øvrige udviklingsmuligheder, samt ejendommenes udnyttelse til erhverv.

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 regnskabsposten "reparation og vedligeholdelse".

Investeringsejendomme 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 regnskabsposten "Værdiregulering af ejendomme".

Driftsmidler

Driftsmidler måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

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

Driftsmidler og inventar 5 år

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab efter en individuelvurdering af tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

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

Værdipapirer

Børsnoterede værdipapirer måles til dagsværdi på balancedagen. Realiserede kursgevinster og -tab indregnes i resultatopgørelsen.

Egenkapital - Udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat og udskudt skat

Efter sambeskatningsreglerne afvikles selskabets hæftelse overfor skattemyndighederne for egne selskabsskatter i takt med betaling af sambeskatningsbidrag til administrationsselskabet.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under tilgodehavender hos eller gæld til tilknyttede virksomheder.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtigelser.

Da selskabet i henhold til Selskabsskattelovens § 3, stk. 4 kan få skattemæssigt fradrag for udbytter

Ejendomsaktieselskabet "Haraldsborg"

Anvendt regnskabspraksis

til moderselskabet, kan selskabet eliminere positiv skattepligtig indkomst ved at foretage udlodning. Det er ledelsens hensigt fortsat at udlodde udbytte svarende til årets skattepligtige indkomst. Dette medfører således, at eventuelle udskudte skatteforpligtelser ikke vil komme til beskattning. På baggrund heraf indregnes der ikke udskudte skatteforpligtelser.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under passiver, omfatter forudbetalte huslejeindtægter vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Vedligeholdelse i investeringsejendomme

I posten indgår forpligtelser vedrørende indvendig og udvendig vedligeholdelse af investeringsejendomme. Forpligtelsen indregnes når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer. Indregningen er foretaget på basis af lejelovens og boligreguleringslovens bestemmelser og måles til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser som omfatter leverandørgæld, anden gæld, periodeafgrænsningsposter herunder deposita og forudbetalt leje, samt gæld til tilknyttede virksomheder, indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

Ejendomsaktieselskabet "Haraldsborg"

Resultatopgørelse for perioden 1. januar - 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Huslejeindtægter		<u>5.640.636</u>	<u>5.383.889</u>
Værdiregulering af ejendom		95.046.477	1.732.243
Skatter og afgifter		-674.779	-645.628
Forsikringer og abonnemeter		-194.625	-218.577
El og vand mm		-376.452	-377.068
Reparation og vedligeholdelse		-2.607.352	-1.559.593
Renholdelse		-308.008	-516.175
Administration		-486.640	-413.659
Lønninger	1	<u>-179.960</u>	<u>-181.808</u>
Resultat før finansielle poster		95.859.297	3.203.624
Finansielle indtægter	2	226.472	407.569
Finansielle omkostninger	3	<u>-147.489</u>	<u>-147.470</u>
Resultat før skat		95.938.280	3.463.723
Skat af årets resultat	4	<u>0</u>	<u>403.708</u>
Årets resultat		95.938.280	3.867.431
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	439.000
Overført resultat		<u>95.938.280</u>	<u>3.428.431</u>
		95.938.280	3.867.431

Ejendomsaktieselskabet "Haraldsborg"

Balance 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Aktiver			
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendomme	5	<u>170.952.442</u>	<u>75.683.000</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>170.952.442</u>	<u>75.683.000</u>
Anlægsaktiver		<u>170.952.442</u>	<u>75.683.000</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavende tilknyttede virksomheder		1.850.894	2.307.833
Andre tilgodehavender		<u>0</u>	<u>75.908</u>
Tilgodehavender		<u>1.850.894</u>	<u>2.383.741</u>
Værdipapirer		<u>3.534.320</u>	<u>3.680.243</u>
Værdipapirer		<u>3.534.320</u>	<u>3.680.243</u>
Likvide beholdninger		<u>1.474.717</u>	<u>408.227</u>
Omsætningsaktiver		<u>6.859.931</u>	<u>6.472.211</u>
Aktiver		<u>177.812.373</u>	<u>82.155.211</u>

Ejendomsaktieselskabet "Haraldsborg"

Balance 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Passiver			
Egenkapital			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført resultat		172.451.202	76.512.922
Udbytte for regnskabsåret		0	439.000
Egenkapital	6	<u>172.951.202</u>	<u>77.451.922</u>
Hensatte forpligtelser			
Indvendig vedligeholdelse	7	<u>2.145.119</u>	<u>2.005.889</u>
Hensatte forpligtelser		<u>2.145.119</u>	<u>2.005.889</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		113.000	372.007
Anden gæld		1.671.573	1.431.207
Periodeafgrænsningsposter		<u>931.479</u>	<u>894.186</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>2.716.052</u>	<u>2.697.400</u>
Gældsforpligtelser		<u>2.716.052</u>	<u>2.697.400</u>
Passiver		<u>177.812.373</u>	<u>82.155.211</u>
Eventualforpligtelser	8		
Virksomhedens formål	9		

Ejendomsaktieselskabet "Haraldsborg"

Noter

	2015 kr.	2014 kr.
1. Personalemkostninger		
Lønninger	177.179	178.562
Omkostninger til social sikring	2.781	3.246
	179.960	181.808
2. Finansielle indtægter		
Renteindtægter, værdipapirer	172.282	396.959
Renter tilknyttede virksomheder	45.144	7.833
Andre renter	9.046	2.777
	226.472	407.569
3. Finansielle omkostninger		
Renteudgifter, bank	-1.566	0
Værdiregulering på værdipapirer	-145.923	-147.470
	-147.489	-147.470
4. Skat af årets resultat		
Regulering af tidligere års skat	0	403.708
	0	403.708
Der påhviler ikke selskabet udskudt skat, jf. anvendt regnskabspraksis.		
5. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	28.404.846	27.206.156
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	222.965	1.198.690
Kostpris ultimo	28.627.811	28.404.846
Dagsværdireguleringer primo	47.278.154	45.545.911
Årets værdiregulering	95.046.477	1.732.243
Dagsværdireguleringer ultimo	142.324.631	47.278.154
Regnskabsmæssig værdi ultimo	170.952.442	75.683.000

Ejendomsaktieselskabet "Haraldsborg"

Noter

2015
kr. 2014
kr.

Afkastkrav ved værdiansættelse: 1,26 %.

Afkastprocenten er fastsat med baggrund i ejendommens nuværende lejeniveau, som er lavere end markedslejen.

Beliggenhed: København

Antal kvadratmeter: 10.606

Karakteristika: Bolig og erhverv

Udlejningsgrad pr. 31. december 2015: 98 %

Modtagne sikkerheder: Forudbetalinger og deposita

Følsomhedsanalyse, fald i værdi ved 0,25 % points stigning i afkastkrav: 27.9 mio. kr.

6. Egenkapital

	1. januar	Udbytte	Forslag til årets resultat- disponering	31. december
Aktiekapital	500.000			500.000
Overført resultat	76.512.922		95.938.280	172.451.202
Forslået udbytte	439.000	-439.000		0
	77.451.922	-439.000	95.938.280	172.951.202

Aktiekapital

Der har ikke de seneste 5 år været bevægelser på aktiekapitalen.

Aktiekapitalen består af 19 aktier á nominel 10.000 kr., 5 aktier á nominel 1.000 kr., 10 aktier á nominel 500 kr., 1 aktie á nominel 100.000 kr. samt 1 aktie á nominel 200.000 kr.

Ingen aktier er tilknyttet særlige rettigheder.

Ejerforhold

Følgende aktionærer er noteret i selskabets ejerbog som ejer af minimum 5% af stemmerne, eller minimum 5% af aktiekapitalen:

Carlsbergfondet

H.C. Anders Boulevard 35

1553 København V

7. Indvendig vedligeholdelse

Lov om leje, §22:

Saldo indvendig vedligeholdelse - primo	2.005.889	2.036.866
Hensættelse i regnskabsåret	374.088	363.651
Forbrug indvendig vedligeholdelse	-234.858	-394.628
Hensættelse 31. december	2.145.119	2.005.889

Ejendomsaktieselskabet "Haraldsborg"

Noter

	2015	2014
	kr.	kr.

8. Eventualforpligtelser

Lov om midlertidig regulering af boligforholdene, § 18:

Hensættelser 1. januar	0	0
Årets hensættelser	845.774	835.068
Afholdte omkostninger	-2.607.351	-1.559.593
Overført til § 18 b	1.761.577	724.525
	<u>0</u>	<u>0</u>

Lov om midlertidig regulering af boligforholdene, § 18 b:

Bindingspligt 1. januar

Bindingspligt 1. januar	-9.851.160	-9.877.581
Årets hensættelser	760.887	750.946
Overført fra § 18	-1.761.577	-724.525
	<u>-10.851.850</u>	<u>-9.851.160</u>

Selskabet er sambeskattet med administrationselskabet Carlsberg A/S. Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk for danske selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen.

9. Virksomhedens formål

Selskabets aktivitet er at eje og administrere fast ejendom. Selskabets hensigt er, at opretholde ejendommens værdi gennem løbende vedligeholdelse.