

Harder Properties ApS

Valhøjs Alle 155, 2610 Rødovre

CVR-nr. 33 96 86 63

Årsrapport for perioden
1. januar til 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 17/5-2016



Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning

1

Den uafhængige revisors erklæringer

2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger

4

Ledelsesberetning

5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

6

Balance 31. december

7

Noter til årsrapporten

9

Anvendt regnskabspraksis

14

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Harder Properties 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 2015 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gadstrup, den

Direktion


Kenneth dos Santos Harder

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Harder Properties ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Harder Properties ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. 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.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

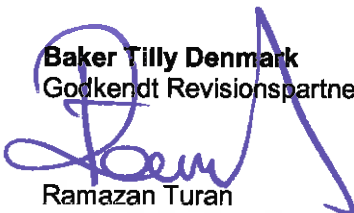
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

Valby, den 13. maj 2016

Baker Tilly Denmark
Godkendt Revisionspartnerselskab



Ramazan Turan
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Harder Properties ApS Valhøjs Alle 155 2610 Rødovre CVR-nr.: 33 96 86 63 Regnskabsår: 1. januar - 31. december Stiftet: 21. oktober 2011 Hjemsted: Rødovre
Direktion	Kenneth dos Santos Harder
Revision	Baker Tilly Denmark Godkendt Revisionspartnerselskab Poul Bundgaards Vej 1, 1. 2500 Valby

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er investering i fast ejendom og udlejning af erhvervsejendomme.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på kr. 1.991.168, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på kr. 4.065.477.

Usikkerhed ved indregning og måling

Ved udarbejdelse af årsrapporten foretager ledelsen en række regnskabsmæssige vurderinger og skøn for indregning og værdiansættelse af selskabets aktiver og forpligtelser. Dette gør sig specielt gældende i forbindelse med værdiansættelse af selskabets ejendom.

Vurdering af ejendommens værdi er foretaget af selskabets ledelse på baggrund af ejendommens normalbudget for det kommende år, indeholdende lejeindtægter og driftsudgifter samt omkostninger til ejendomsadministration.

Afkastkravet, der er lagt til grund ved fastsættelse af ejendommens dagsværdi udgør 6,5 % og fastsættes årligt af selskabets ledelse på baggrund af udviklingen i markedsf forhold og ejendomstype mv.

Det er ledelsens skøn, at den fastsatte dagsværdi for ejendommen er udtryk for det gældende markedsniveau.

Ændring i de forudsætninger, der primært er lagt til grund ved værdiansættelse af ejendommen, vil have en direkte indflydelse på værdiansættelsen af ejendommen.

Eftersom det er vanskeligt at forudsæ de faktuelle ejendoms- og markedsf forhold over en årrække, må det forventes, at den faktiske drift i en eller flere henseender vil forløbe anderledes i såvel positiv som negativ retning, end forudsat i forbindelse med målingen af ejendommens dagsværdi.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Bruttofortjeneste		2.343.269	199.284
Personaleomkostninger	1	-590.877	0
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-66.474	0
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		1.685.918	199.284
Værdireguleringer af investeringsaktiver		1.121.529	-64.348
Resultat før finansielle poster		2.807.447	134.936
Finansielle omkostninger		-229.671	-172.958
Resultat før skat		2.577.776	-38.022
Skat af årets resultat	2	-586.608	8.366
Årets resultat		1.991.168	-29.657
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		1.991.168	-29.657
		1.991.168	-29.657

Balance 31. december

	Note	2015	2014
		kr.	kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	3	7.987.000	6.880.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		487.478	553.952
Materielle anlægsaktiver	4	8.474.478	7.433.952
Anlægsaktiver i alt		8.474.478	7.433.952
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		143.742	366.667
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.010.646	130.110
Andre tilgodehavender		66.055	0
Periodeafgrænsningsposter		229.778	220.515
Tilgodehavender		1.450.221	717.292
Likvide beholdninger		262.764	37.945
Omsætningsaktiver i alt		1.712.985	755.237
Aktiver i alt		10.187.463	8.189.189

Balance 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Passiver			
Selskabskapital		80.000	80.000
Overført resultat		3.985.477	1.994.308
Egenkapital	5	4.065.477	2.074.308
Hensættelse til udskudt skat		1.059.574	779.227
Hensatte forpligtelser i alt		1.059.574	779.227
Banker		343.024	553.952
Gæld til realkreditinstitutter		3.192.118	3.341.104
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	875.528
Deposita		132.299	139.799
Langfristede gældsforpligtelser	6	3.667.441	4.910.383
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	253.725	132.192
Modtagne forudbetalinger fra kunder		21.550	21.550
Leverandører af varer og tjenesteydelser		29.540	78.341
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		66.620	49.744
Selskabsskat		307.075	0
Anden gæld		716.461	143.444
Kortfristede gældsforpligtelser		1.394.971	425.271
Gældsforpligtelser i alt		5.062.412	5.335.654
Passiver i alt		10.187.463	8.189.189
Eventualposter mv.	7		
Usikkerhed ved indregning og måling	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Noter til årsrapporten

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	kr.	kr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	542.824	0
Pensioner	37.840	0
Andre omkostninger til social sikring	10.213	0
	<u>590.877</u>	<u>0</u>

Noter til årsrapporten

	2015	2014
	kr.	kr.
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	307.075	0
Årets udskudte skat	279.533	-8.365
	<u>586.608</u>	<u>-8.365</u>
3 Aktiver der måles til dagsværdi		Investeringsejen- domme
		kr.
Kostpris 1. januar		<u>3.572.395</u>
Kostpris 31. december		<u>3.572.395</u>
Værdireguleringer 1. januar		3.307.605
Årets værdireguleringer		<u>1.107.000</u>
Værdireguleringer 31. december		<u>4.414.605</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december		<u><u>7.987.000</u></u>

Noter til årsrapporten

4 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	<u>kr.</u>
Kostpris 1. januar	553.952
Kostpris 31. december	<u>553.952</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar	0
Årets afskrivninger	66.474
Af- og nedskrivninger 31. december	<u>66.474</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u><u>487.478</u></u>

5 Egenkapital

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. januar	80.000	1.994.309	2.074.309
Årets resultat	0	1.991.168	1.991.168
Egenkapital 31. december	<u>80.000</u>	<u>3.985.477</u>	<u>4.065.477</u>

Selskabskapitalen består af 80 anparter à nominelt kr. 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

Noter til årsrapporten

6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar kr.	Gæld 31. december kr.	Afdrag næste år kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Banker	553.952	343.024	120.000	0
Gæld til realkreditinstitutter	3.473.296	3.325.843	133.725	2.657.218
Gæld til tilknyttede virksomheder	875.528	0	0	0
Deposita	139.799	132.299	0	0
	5.042.575	3.801.166	253.725	2.657.218

7 Eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet K. Harder Holding ApS og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2013 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 1. juli 2012 eller senere.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, er der givet pant i investeringsejendomme, nom t.kr. 3.326, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør t.kr. 7.987.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. t.kr. 700 i driftsmateriel og inventar, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør t.kr. 487.

Noter til årsrapporten

9 Usikkerhed ved indregning og måling

Ved udarbejdelse af årsrapporten foretager ledelsen en række regnskabsmæssige vurderinger og skøn for indregning og værdiansættelse af selskabets aktiver og forpligtelser. Dette gør sig specielt gældende i forbindelse med værdiansættelse af selskabets ejendom.

Vurdering af ejendommens værdi er foretaget af selskabets ledelse på baggrund af ejendommens normalbudget for det kommende år, indeholdende lejeindtægter og driftsudgifter samt omkostninger til ejendomsadministration.

Afkastkravet, der er lagt til grund ved fastsættelse af ejendommens dagsværdi udgør 6,5 % og fastsættes årligt af selskabets ledelse på baggrund af udviklingen i markedsforhold og ejendomstype mv.

Det er ledelsens skøn, at den fastsatte dagsværdi for ejendommen er udtryk for det gældende markedsniveau.

Ændring i de forudsætninger, der primært er lagt til grund ved værdiansættelse af ejendommen, vil have en direkte indflydelse på værdiansættelsen af ejendommen.

Eftersom det er vanskeligt at forudse de faktuelle ejendoms- og markedsforhold over en årrække, må det forventes, at den faktiske drift i en eller flere henseender vil forløbe anderledes i såvel positiv som negativ retning, end forudsat i forbindelse med målingen af ejendommens dagsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Harder Properties ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

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 og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter ved udlejning af fast ejendom indregnes i resultatopgørelsen, hvis risikoovergang, normalt ved levering til køber, har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Anvendt regnskabspraksis

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler m.v.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægs aktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

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, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat - herunder som følge af ændring i skattesats - indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Ejendommen, som er erhvervet med henblik på at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/ eller kapitalgevinst ved salg, præsenteres som en investeringsejendom.

Investeringsejendommen måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens anskaffelsessum og direkte tilknyttede omkostninger. Dagsværdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen i posten "værdireguleringer af investeringsaktiver". Dagsværdien måles på grundlag af en afkastbaseret model med udgangspunkt i investeringsejendommens forventede afkast og et af ledelsen vurderet markedskonformt afkastkrav. Ved måling tages hensyn til eventuelle udskudte vedligeholdelsesarbejder og lejereguleringer til markedsleje mv.

Driftsmaterial og inventar

Driftsmaterial og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles linært over aktivernes forventede brugstid, der udgør 5 år.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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 og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger på ejendommen og herefter optages til statusdagens kurs. Ændringer til dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.