

# **Harries Andersen Invest ApS**

**c/o Charlotte Harries Andersen, Mågevej 12, 2970 Hørsholm**

**CVR-nr. 87 18 94 14**

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2015**

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

---

**Harald Harries Andersen**  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Harries Andersen Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet 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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hørsholm, den 25. maj 2016

### **Direktion**

Harald Harries Andersen

## **Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet**

---

### **Til kapitalejerne i Harries Andersen Invest ApS**

Vi har revideret årsregnskabet for Harries Andersen Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 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 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.

## **Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet**

---

### **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.

København, den 25. maj 2016

### **Grant Thornton**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36

Carsten Ingemann Johansen  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

### Selskabet

Harries Andersen Invest ApS  
c/o Charlotte Harries Andersen  
Mågevej 12  
2970 Hørsholm

CVR-nr.: 87 18 94 14  
Hjemsted: Hørsholm  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

### Direktion

Harald Harries Andersen

### Revision

Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Stockholmsgade 45  
2100 København Ø

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Årsrapporten for Harries Andersen Invest ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### **Generelt om indregning og måling**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## **Resultatopgørelsen**

### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

### **Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme**

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre driftsindtægter og driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

### **Omkostninger vedrørende investeringsejendomme**

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### **Finansielle poster**

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, der 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 på egenkapitalen.

## **Balancen**

### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

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 ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

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.



## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### **Periodeafgrænsningsposter**

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

### **Værdipapirer og kapitalandele**

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### **Egenkapital - udbytte**

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

### **Selskabsskat og udskudt skat**

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle 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 på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

### **Gældsforpligtelser**

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	2015 kr.	2014 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>837.244</b>	<b>418.522</b>
2 Personaleomkostninger	-182.575	-134.393
<b>Driftsresultat</b>	<b>654.669</b>	<b>284.129</b>
Andre finansielle indtægter	163.685	417.813
3 Andre finansielle omkostninger	-70.476	-44.091
<b>Resultat før skat</b>	<b>747.878</b>	<b>657.851</b>
4 Skat af årets resultat	-175.440	-130.090
<b>Årets resultat</b>	<b>572.438</b>	<b>527.761</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	500.000	500.000
Overføres til overført resultat	72.438	27.761
<b>Disponeret i alt</b>	<b>572.438</b>	<b>527.761</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>	2015	2014
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
5 Investeringsejendomme	14.250.000	14.250.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>14.250.000</u>	<u>14.250.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>14.250.000</u></b>	<b><u>14.250.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavende selskabsskat	32.861	0
Andre tilgodehavender	0	279.230
Periodeafgrænsningsposter	0	13.642
Tilgodehavender i alt	<u>32.861</u>	<u>292.872</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	<u>4.756.871</u>	<u>4.359.585</u>
Værdipapirer i alt	<u>4.756.871</u>	<u>4.359.585</u>
Likvide beholdninger	<u>373.203</u>	<u>834.992</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>5.162.935</u></b>	<b><u>5.487.449</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>19.412.935</u></b>	<b><u>19.737.449</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>	2015	2014
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Egenkapital</b>		
6 Anpartskapital	775.600	775.600
7 Overført resultat	15.697.915	15.625.477
8 Foreslået udbytte for regnskabsåret	500.000	500.000
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>16.973.515</u></b>	<b><u>16.901.077</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	1.841.525	1.771.318
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>1.841.525</u></b>	<b><u>1.771.318</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
9 Deposita	6.000	284.641
Langfristede gældsforpligtelser i alt	6.000	284.641
Leverandører af varer og tjenesteydelser	37.238	48.643
Selskabsskat	0	63.334
Anden gæld	554.657	668.436
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	591.895	780.413
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>597.895</u></b>	<b><u>1.065.054</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>19.412.935</u></b>	<b><u>19.737.449</u></b>

**10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

## Noter

---

### 1. Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i at drive handel og kapitalinvestering og hermed beslægtet virksomhed.

	2015 kr.	2014 kr.
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>2. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	182.575	126.393
Pensioner	0	8.000
	<u>182.575</u>	<u>134.393</u>
<b>3. Andre finansielle omkostninger</b>		
Andre renteomkostninger	70.476	44.091
	<u>70.476</u>	<u>44.091</u>
<b>4. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	100.839	159.961
Årets regulering af udskudt skat	70.207	-29.299
Regulering af tidligere års skat	4.394	-572
	<u>175.440</u>	<u>130.090</u>

**Noter**

	31/12 2015 kr.	31/12 2014 kr.
<b>5. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2015	14.618.903	15.166.611
Afgang i årets løb	0	-547.708
<b>Kostpris 31. december 2015</b>	<b>14.618.903</b>	<b>14.618.903</b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2015	-368.903	83.389
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	0	-452.292
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2015</b>	<b>-368.903</b>	<b>-368.903</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>	<b>14.250.000</b>	<b>14.250.000</b>
<p>Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mæglernes bedømmelser af markedsniveauet.</p>		
<b>6. Anpartskapital</b>		
Anpartskapital 1. januar 2015	775.600	775.600
	<b>775.600</b>	<b>775.600</b>
<b>7. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar 2015	15.625.477	15.597.716
Årets overførte overskud eller underskud	72.438	27.761
	<b>15.697.915</b>	<b>15.625.477</b>
<b>8. Foreslået udbytte for regnskabsåret</b>		
Udbytte 1. januar 2015	500.000	2.000.000
Udloddet udbytte	-500.000	-2.000.000
Udbytte for regnskabsåret	500.000	500.000
	<b>500.000</b>	<b>500.000</b>

## Noter

---

### 9. Gældsforpligtelser

	Afdrag første år kr.	Restgæld efter 5 år kr.	Gæld i alt 31/12 2015 kr.	Gæld i alt 31/12 2014 kr.
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
Deposita	0	0	6.000	284.641
	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>6.000</b>	<b>284.641</b>

### 10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Digitale ejerpantebreve 5.000 t.kr. i ejendommen matr. nr. 32x, Helsingør Overdrev og 6.450 t.kr. i ejendommen matr. nr. 10be, Usserød By, Hørsholm ligger ikke til sikkerhed for noget.

Skadesløsbrev 2.000 t.kr. er tinglyst på ejendommen matr. nr. 10be, Usserød By, Hørsholm og ligger ikke til sikkerhed for noget.