

# Harder Properties ApS

CVR-nr. 33 96 86 63

Årsrapport for 2014

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling den 16/6 2015



---

Dirigent

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2

## **Ledelsesberetning**

Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	6
Balance 31. december 2014	7
Noter til årsrapporten	9
Anvendt regnskabspraksis	12

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 for Harder Properties ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gadstrup, den 16. juni 2015

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 2014, 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 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.

Frederiksberg, den 16. juni 2015

**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 Nimbusparken 24, 2. 2000 Frederiksberg

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

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

### Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2014 udviser et underskud på kr. 29.657, og selskabets balance pr. 31. december 2014 udviser en egenkapital på kr. 2.074.308.

Selskabet har ændret i anvendt regnskabspraksis vedrørende indregning af investeringsejendom, som tidligere blev indregnet til kostpris, men som nu indregnes til dagsværdi. Vi henviser til afsnittet under anvendt regnskabspraksis.

### 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 forudse 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	2014 kr.	2013 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>199.284</b>	<b>-32.554</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver		-64.348	-190.273
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>134.936</b>	<b>-222.827</b>
Finansielle omkostninger		-172.958	-140.946
<b>Resultat før skat</b>		<b>-38.022</b>	<b>-363.773</b>
Skat af årets resultat	1	8.365	42.557
<b>Årets resultat</b>		<b>-29.657</b>	<b>-321.216</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-29.657	-321.216
		<b>-29.657</b>	<b>-321.216</b>

## Balance 31. december 2014

	Note	2014	2013
		kr.	kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	3	6.880.000	6.880.000
Driftsmateriel og inventar		553.952	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	2	<b>7.433.952</b>	<b>6.880.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>7.433.952</b>	<b>6.880.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydeiser		366.667	270.455
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		130.110	85.213
Andre tilgodehavender		0	61.179
Selskabsskat		0	43.897
Periodeafgrænsningsposter		220.515	23.015
<b>Tilgodehavender</b>		<b>717.292</b>	<b>483.759</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>37.945</b>	<b>358.109</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>755.237</b>	<b>841.868</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>8.189.189</b>	<b>7.721.868</b>

## Balance 31. december 2014

	Note	2014	2013
		kr.	kr.
<b>Passiver</b>			
Anpartskapital		80.000	80.000
Overført resultat		1.994.308	2.023.965
<b>Egenkapital</b>	<b>4</b>	<b>2.074.308</b>	<b>2.103.965</b>
Hensættelse til udskudt skat		779.227	787.592
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>779.227</b>	<b>787.592</b>
Bankgæld		553.952	0
Gæld til realkreditinstitutter		3.341.104	3.617.118
Gæld til tilknyttede virksomheder		875.528	980.393
Deposita		139.799	132.900
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>5</b>	<b>4.910.383</b>	<b>4.730.411</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	132.192	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		21.550	43.650
Leverandører af varer og tjenesteydelser		78.341	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		49.744	31.250
Anden gæld		143.444	25.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>425.271</b>	<b>99.900</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>5.335.654</b>	<b>4.830.311</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>8.189.189</b>	<b>7.721.868</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Usikkerhed ved indregning og måling	7		

## Noter til årsrapporten

	2014	2013
	kr.	kr.
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	0	-43.897
Årets udskudte skat	-8.365	1.340
	<u>-8.365</u>	<u>1.340</u>
	<u><u>-8.365</u></u>	<u><u>-42.557</u></u>
 <b>2 Materielle anlægsaktiver</b>		
		Driftsmateriel og inventar
		kr.
Kostpris 1. januar		0
Tilgang i årets løb		553.952
Kostpris 31. december		<u>553.952</u>
 <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>		<u><u>553.952</u></u>
 <b>3 investeringsejendomme</b>		
		Investeringsejen- domme
		kr.
Kostpris 1. januar		3.492.395
Tilgang i årets løb		80.000
Kostpris 31. december		<u>3.572.395</u>
 Værdireguleringer 1. januar		3.227.605
Årets værdireguleringer		80.000
Værdireguleringer 31. december		<u>3.307.605</u>
 <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>		<u><u>6.880.000</u></u>

## Noter til årsrapporten

### 4 Egenkapital

	Anpartskapital kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. januar	80.000	-439.218	-359.218
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	0	2.463.183	2.463.183
	80.000	2.023.965	2.103.965
Årets resultat	0	-29.657	-29.657
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>80.000</b>	<b>1.994.308</b>	<b>2.074.308</b>

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.

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar kr.	Gæld 31. december kr.	Afdrag næste år kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Bankgæld	0	553.952	0	0
Gæld til realkreditinstitutter	3.617.118	3.473.296	132.192	2.594.949
Gæld til tilknyttede virksomheder	980.393	875.528	0	0
Deposita	132.900	139.799	0	0
	<b>4.730.411</b>	<b>5.042.575</b>	<b>132.192</b>	<b>2.594.949</b>

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, er der givet pant i investeringsejendomme, nom t.kr. 3.492, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2014 udgør t.kr. 6.880.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. t.kr. 700 i driftsmateriel og inventar.

## Noter til årsrapporten

### 7 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 2014 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

### Ændring i regnskabspraksis

Selskabet har ændret regnskabspraksis vedrørende investeringsejendomme, som tidligere er blevet indregnet til kostpris, med fradrag for afskrivninger. Pr. 31. december 2014 indregnes selskabets investeringsejendom til dagsværdi.

Balancen pr. 31. december 2013 er på den baggrund forøget med t.kr. 2.463 Resultat for 2013 er ændret med t.kr. -157. Primoeffekt af ændring i regnskabspraksis på egenkapitalen udgør t.kr. 2.463.

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved udlejning af fast ejendom indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes eks klu sive moms.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler mv.

### Af- og nedskrivninger

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

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, 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.

Seleskabet er sambeskattet med tilknyttede danske virksomheder. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## 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, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

#### 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 acontoskatter.

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.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen.

### 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.