

Harboe Properties ApS

CVR-nr. 25 48 25 06

Årsrapport for 2013

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 05/06 2014

Dennis Harboe Friis
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2013	9
Balance pr. 31. december 2013	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter til årsrapporten	13

Selskabsoplysninger

Selskabet

Harboe Properties ApS
Tomsagervej 2
8230 Åbyhøj

CVR-nr.: 25 48 25 06
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Hjemsted: Aarhus

Direktion

Dennis Harboe Friis, direktør

Revision

Roesgaard & Partners
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Sønderbrogade 16
8700 Horsens

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 for Harboe 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Åbyhøj, den 3. juni 2014

Direktion

Dennis Harboe Friis
direktør

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Harboe Properties ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Harboe Properties ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på, at going concern ikke er anvendt som regnskabsprincip.

Den uafhængige revisors erklæringer

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Som oplyst i note 11 verserer der en sag, som kan påvirke selskabets skatteforhold i Danmark og Tyskland.

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.

Horsens, den 3. juni 2014

Roesgaard & Partners

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Jens Roesgaard
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at besidde fast ejendom og værdipapirer.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2013 udviser et overskud på kr. 3.383.295, og selskabets balance pr. 31. december 2013 udviser en negativ egenkapital på kr. 1.390.388.

Årets resultat anses for utilfredsstillende.

Selskabet har solgt sine ejendomme, og det er ledelsens forventning, at selskabet kommer under afvikling, hvorfor going concern ikke er valgt som regnskabsprincip.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Selskabet har efter regnskabsårets afslutning modtaget akkord fra kreditinstitutter på 7.300 t.kr. Derfor er dagsværdien af gæld indregnet under hensyntagen hertil. Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet øvrige begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Harboe Properties ApS for 2013 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er aflagt under hensyntagen til beslutningen om nedlukning af selskabets aktiviteter. Årsrapporten er således ikke aflagt på going concern basis, men på realisationsbasis. Det betyder bl.a., at selskabets investeringsejendomme er optaget til dagsværdi, at der ikke er indregnet udskudte skatteaktiver, og selskabets gæld er optaget til dagsværdi.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år, bortset fra ovennævnte.

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

Bruttotab

Omsætningen er sammendraget med omkostninger og indtægter i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 32.

Bruttotab er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler, tab på debitorer m.v.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

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.

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

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktiverens forventede brugstid, der udgør:

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivning

Anvendt regnskabspraksis

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

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.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22 %.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2013

	<u>Note</u>	<u>2013</u> kr.	<u>2012</u> t.kr.
Bruttotab		(326.649)	296
Personaleomkostninger	2	<u>(5.040)</u>	<u>(5)</u>
Resultat før af- og nedskrivninger		(331.689)	291
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	3	(1.000)	(121)
Værdireguleringer af investeringsaktiver		<u>4.190.238</u>	<u>0</u>
Resultat før finansielle poster		3.857.549	170
Finansielle indtægter	4	3.828	100
Finansielle omkostninger	5	<u>(639.607)</u>	<u>(781)</u>
Resultat før skat		3.221.770	(511)
Skat af årets resultat	6	<u>161.525</u>	<u>122</u>
Årets resultat		<u>3.383.295</u>	<u>(389)</u>
 Forslag til resultatdisponering			
Overført overskud		<u>3.383.295</u>	<u>(389)</u>
		<u>3.383.295</u>	<u>(389)</u>

Balance pr. 31. december 2013

	<u>Note</u>	<u>2013</u> kr.	<u>2012</u> t.kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	7	3.744.785	23.775
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	8	<u>0</u>	<u>1</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>3.744.785</u>	<u>23.776</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>3.744.785</u>	<u>23.776</u>
Andre tilgodehavender		6.037.412	80
Selskabsskat		<u>241.475</u>	<u>123</u>
Tilgodehavender		<u>6.278.887</u>	<u>203</u>
Likvide beholdninger		<u>1.281.159</u>	<u>42</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>7.560.046</u>	<u>245</u>
Aktiver i alt		<u>11.304.831</u>	<u>24.021</u>

Balance pr. 31. december 2013

	<u>Note</u>	<u>2013</u> kr.	<u>2012</u> t.kr
Passiver			
Selskabskapital		125.000	125
Overført resultat		<u>(1.515.388)</u>	<u>(4.898)</u>
Egenkapital	9	<u>(1.390.388)</u>	<u>(4.773)</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	10	9.425.355	26.794
Kreditinstitutter		1.046.607	1.168
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.539.528	44
Gæld til associerede virksomheder		0	377
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		0	368
Anden gæld		<u>683.729</u>	<u>43</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>12.695.219</u>	<u>28.794</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>12.695.219</u>	<u>28.794</u>
Passiver i alt		<u>11.304.831</u>	<u>24.021</u>
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	1		
Eventualposter m.v.	11		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	12		
Nærtstående parter og ejerforhold	13		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabs- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2013	125.000	(4.898.683)	(4.773.683)
Årets resultat	0	3.383.295	3.383.295
Egenkapital 31. december 2013	<u>125.000</u>	<u>(1.515.388)</u>	<u>(1.390.388)</u>

Noter til årsrapporten

1 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Ledelsen forventer at lade selskabet afvikle efter regnskabsårets udløb. Selskabet har solgt alle sine ejendomme, og investeringsejendomme er pr. 31. december 2013 indregnet til realisationsværdi. Selskabet har modtaget akkord på 7.300 t.kr. fra kreditinstitutter efter status. Derfor er dagsværdien af gæld indregnet under hensyntagen hertil. Gæld til tilknyttede virksomheder forventes konverteret til egenkapital. Herved er det ledelsens forvetning, at selskabet kan nedlukkes ved forventet solvent likvidation.

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	kr.	t.kr.
2 Personaleomkostninger		
Andre omkostninger til social sikring	5.040	5
	<u>5.040</u>	<u>5</u>
3 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	1.000	121
	<u>1.000</u>	<u>121</u>
der fordeler sig således		
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	1.000	121
	<u>1.000</u>	<u>121</u>
4 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	2.960	100
Valutakursgevinster	868	0
	<u>3.828</u>	<u>100</u>

Noter til årsrapporten

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	kr.	t.kr.
5 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	22.300	8
Andre finansielle omkostninger	617.307	772
Valutakurstab	0	1
	<u>639.607</u>	<u>781</u>
6 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	<u>(241.475)</u>	<u>(122)</u>
Skat af ordinært resultat	(241.475)	(122)
Skat udland	<u>79.950</u>	<u>0</u>
	<u>(161.525)</u>	<u>(122)</u>
7 Aktiver der måles til dagsværdi		Investerings-
		<u>ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2013		19.595.080
Tilgang i årets løb		189.539
Afgang i årets løb		<u>(16.521.891)</u>
Kostpris 31. december 2013		<u>3.262.728</u>
Værdireguleringer 1. januar 2013		4.180.286
Årets værdireguleringer		(170.489)
Årets tilbageførte værdireguleringer		<u>(3.527.740)</u>
Værdireguleringer 31. december 2013		<u>482.057</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2013		<u>3.744.785</u>

Noter til årsrapporten

8 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2013	788.698
Kostpris 31. december 2013	788.698
Af- og nedskrivninger 1. januar 2013	787.698
Årets afskrivninger	1.000
Af- og nedskrivninger 31. december 2013	788.698
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2013	0

9 Egenkapital

Selskabskapitalen består af 125 anparter à nominelt kr. 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder. Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

10 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2013	Gæld 31. december 2013	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Andre kreditinstitutter	26.793.800	9.425.355	9.425.355	0
	26.793.800	9.425.355	9.425.355	0

11 Eventualposter m.v.

Selskabet har en verserende sag med de tyske myndigheder vedrørende skatteforhold i forhold til de tyske lejligheder. Udfaldet af sagen er der endnu uvished om, og størrelsen af skattekravet er ved regnskabsaflæggelsen endnu uklar.

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen. Som helejet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen.

Noter til årsrapporten

12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, 17.772 t.kr. , er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2013 udgør t.kr. 3.745.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt T.DKK. 8.875 og T.EUR 1.025 i ovenstående grunde og bygninger.

13 Nærtstående parter og ejerforhold

Grundlag

Bestemmende indflydelse

Dennis Harboe Friis

Direktør

Transaktioner

Salg af investeringsejendomme til nærtstående parter. Salget af ejendommene har påvirket resultatopgørelsen negativt med 1.939 t.kr.

Salg af investeringsejendomme er efter ledelsens opfattelse foretaget på markedsvilkår.

Herudover har der ikke i årets løb bortset fra koncerninterne transaktioner og normalt ledelsesvederlag været gennemført transaktioner med direktion, væsentlige anpartshavere, tilknyttede virksomheder eller andre nærtstående parter.

Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

Harboe Group ApS