



**CHRISTENSEN
KJÆRULFF**
PERSONLIGT ENGAGEMENT

STATSAUTORISERET
REVISIONSAKTIESELSKAB

STORE KONGENSGADE 68
POSTBOKS 9015
1022 KØBENHAVN K

CVR: 15 91 56 41
TLF: 33 30 15 15
FAX: 33 13 19 91
E-MAIL: CK@CK.DK
WEB: WWW.CK.DK

Hareskovhus A/S

CVR-nr. 73 67 14 18

Årsrapport

1. januar - 31. december 2012

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 17. juni 2013.

Kim Vestergaard Laustsen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
 Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
 Årsregnskab 1. januar - 31. december 2012	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	13



Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 for Hareskovhus A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Søborg, den 11. juni 2013

Direktion

Kim Vestergaard Laustsen

Bestyrelse

Kim Vestergaard Laustsen

Birger Kuntkes

Flemming Nielsen



Den uafhængige revisors erklæringer

Til aktionæren i Hareskovhus A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Hareskovhus A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012, 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 erklæringer

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Uden at tage forbehold skal vi gøre opmærksom på, at selskabet i strid med selskabslovgivningen har ydet lån til ledelsen i løbet af regnskabsåret. Vi henviser til regnskabets note 6.

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.

København, den 11. juni 2013

CHRISTENSEN KJÆRULFF

statsautoriseret revisionsaktieselskab

Sven-Erik Vejlbj

statsautoriseret revisor



Selskabsoplysninger

Selskabet

Hareskovhus A/S
Kildebakkegårds Alle 121
2860 Søborg

CVR-nr.: 73 67 14 18
Stiftet: 11. april 1984
Hjemsted: Gladsaxe
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
29. regnskabsår

Bestyrelse

Kim Vestergaard Laustsen
Birger Kuntkes
Flemming Nielsen

Direktion

Kim Vestergaard Laustsen

Revision

Christensen Kjerulff , statsautoriseret revisionsaktieselskab



Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af ejendomme og administration heraf.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttotab udgør -429 t.kr. mod -2.027 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -1.285 t.kr. mod -2.887 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold fremgår af efterfølgende resultatopgørelse og balance.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.



Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2012	2011
Bruttotab	-428.912	-2.026.999
1 Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-7.689	-7.689
Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder efter skat	-233.249	-776.587
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	50.259	59.242
Andre finansielle indtægter	33.938	190.556
Andre finansielle omkostninger	-1.049.806	-1.052.631
Resultat før skat	-1.635.459	-3.614.108
2 Skat af årets resultat	350.337	726.975
Årets resultat	-1.285.122	-2.887.133
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	0	500.000
Overføres til overført resultat	4.740.676	0
Overføres til øvrige reserver	-6.025.798	-2.278.741
Disponeret fra overført resultat	0	-1.108.392
Disponeret i alt	-1.285.122	-2.887.133



Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		2012	2011
Anlægsaktiver			
3	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	39.281	46.970
4	Investeringsjendomme	32.000.000	33.500.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	32.039.281	33.546.970
5	Kapitalandele i associerede virksomheder	403.528	389.773
	Finansielle anlægsaktiver i alt	403.528	389.773
	Anlægsaktiver i alt	32.442.809	33.936.743
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	162.099	9.655
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	2.471.729	2.467.516
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	249.508	434.478
6	Tilgodehavende hos virksomhedsdeltagere og ledelse	0	0
	Periodeafgrænsningsposter	18.799	36.897
	Tilgodehavender i alt	2.902.135	2.948.546
	Andre værdipapirer og kapitalandele	207.539	185.735
	Værdipapirer i alt	207.539	185.735
	Likvide beholdninger	14.144	172.930
	Omsætningsaktiver i alt	3.123.818	3.307.211
	Aktiver i alt	35.566.627	37.243.954



Balance 31. december

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Egenkapital		
7 Aktiekapital	500.000	500.000
8 Reserve for opskrivninger	0	6.025.798
9 Overført resultat	4.888.546	147.870
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	500.000
Egenkapital i alt	5.388.546	7.173.668
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	1.601.338	2.084.100
Hensatte forpligtelser i alt	1.601.338	2.084.100
Gældsforpligtelser		
10 Gæld til realkreditinstitutter	26.719.190	26.104.033
Deposita	525.549	526.450
Langfristede gældsforpligtelser i alt	27.244.739	26.630.483
Gæld til pengeinstitutter	352.589	493.343
Forudbetalt husleje	68.481	120.700
Leverandører af varer og tjenesteydelser	409.875	386.926
Selskabsskat	130.812	39.359
Anden gæld	370.247	29.247
Periodeafgrænsningsposter	0	286.128
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.332.004	1.355.703
Gældsforpligtelser i alt	28.576.743	27.986.186
Passiver i alt	35.566.627	37.243.954
12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
13 Eventualposter		
14 Nærtstående parter		



Noter

	2012	2011
1. Afskrivninger af materielle anlægsaktiver		
Afskrivning på andre anlæg, driftsmateriel og inventar	7.689	7.689
	7.689	7.689
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	132.425	41.225
Årets regulering af udskudt skat	-482.762	-768.200
	-350.337	-726.975
3. Materielle anlægsaktiver		Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2012		76.893
Kostpris 31. december 2012		76.893
Af- og nedskrivninger 1. januar 2012		29.923
Årets af- og nedskrivninger		7.689
Af- og nedskrivninger 31. december 2012		37.612
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2012		39.281
4. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2012	27.644.483	27.605.589
Tilgang i årets løb	0	38.894
Kostpris 31. december 2012	27.644.483	27.644.483
Regulering til dagsværdi 1. januar 2012	5.855.517	9.069.411
Årets regulering til dagsværdi	-1.500.000	-3.213.894
Regulering til dagsværdi 31. december 2012	4.355.517	5.855.517
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2012	32.000.000	33.500.000



Noter

	31/12 2012	31/12 2011
5. Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2012	1.096.275	1.096.275
Kostpris 31. december 2012	1.096.275	1.096.275
Nedskrivninger 1. januar 2012	-1.498.157	-721.571
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	-233.249	-776.586
Nedskrivninger 31. december 2012	-1.731.406	-1.498.157
Modregnet i tilgodehavender	1.038.659	791.655
Modregnet i tilgodehavender og hensatte forpligtelser	1.038.659	791.655
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2012	403.528	389.773

Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter

	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat	Regnskabsmæssig værdi hos Hareskovhus A/S
I/S Mosevej 14-16	50 %	807.056	27.511	403.528
Ermelunden A/S	50 %	-6.095.568	-4.512.258	0
		-5.288.512	-4.484.747	403.528

6. Tilgodehavende hos virksomhedsdeltagere og ledelse

Tilgodehavende hos ledelsen kan 31. december 2012 specificeres således:

Kategori	Rentefod	Tilbagebetalte beløb i regnskabsåret	Tilgodehavende i alt 31. december 2012
Direktion	9,45%	460.457	0

Der er i årets løb opstået et ulovligt aktionærlån til selskabets direktør, dette er indfriet i regnskabsåret.

7. Aktiekapital

Aktiekapital 1. januar 2012	500.000	500.000
	500.000	500.000

Aktiekapitalen består af 500 aktier a 1.000 kr. og multipla heraf. Kapitalen er ikke opdelt i klasser.



Noter

	31/12 2012	31/12 2011		
8. Reserve for opskrivninger				
Reserve for opskrivninger 1. januar 2012	6.025.798	8.304.539		
Årets opskrivning	-6.025.798	-2.278.741		
	0	6.025.798		
9. Overført resultat				
Overført resultat 1. januar 2012	147.870	1.256.262		
Årets overførte overskud eller underskud	4.740.676	-1.108.392		
	4.888.546	147.870		
10. Gæld til realkreditinstitutter				
Eurolån, Nykredit	4.474.748	4.459.033		
Nykredit, realkreditlån	5.275.000	5.275.000		
FIH Bank, obligationslån	11.470.000	11.470.000		
Nykredit, realkreditlån	4.900.000	4.900.000		
Kursregulering til dagsværdi	599.442	0		
	26.719.190	26.104.033		
Heraf forfalder inden for 1 år	0	0		
	26.719.190	26.104.033		
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	26.719.190	26.104.033		
11. Gældsforpligtelser				
	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31/12 2012	Gæld i alt 31/12 2011
Gæld til realkreditinstitutter	0	26.719.190	26.719.190	26.104.033
	0	26.719.190	26.719.190	26.104.033



Noter

12. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 26.719 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2012 udgør 32.000 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 4.100 t.kr. og skadeløsbrev på t.kr. 6.000 til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene og skadeløsbrevet giver pant i ovenstående investeringsejendomme.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, har selskabet stillet sikkerhed i selskabets beholdning af værdipapirer, hvis kursværdi pr. 31/12-2012 udgør t.kr. 208.

13. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med moderselskabet som administrationsselskab og hæfter fra og med regnskabsåret 2013 ubegrænset og solidarisk med det sambeskattede selskab for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter fra og med 1. juli 2012 ubegrænset og solidarisk med det sambeskattede selskab for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytte.

14. Nærtstående parter

Ejerforhold

Følgende er noteret i selskabets fortegnelse som ejer af minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af selskabskapitalen:

Kim Vestergaard Laustsen Holding ApS, Værløse.



Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Hareskovhus A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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.

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

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Bruttotab indeholder nettoomsætning med fradrag af eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

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 eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, administration, lokaler, og tab på debitorer.

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.



Anvendt regnskabspraksis

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og rentekomkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

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 (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år
---	--------

Aktiver med en kostpris på under 12 t.kr. pr. enhed indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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



Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes 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.

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.

Værdipapirer og kapitalandele

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

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 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.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Hareskovhus A/S solidarisk og ubegrænset overfor skattemyndighederne for kildeskatte opstået indenfor sambeskatningskredsen.

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.



Anvendt regnskabspraksis

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførelsesberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.