



Glostrup Midtby ApS

(CVR nr. 25 50 64 72)

Jernbanevej 6, 2600 Glostrup

Årsrapport

1. januar - 31. december 2017

(17. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 1. april 2018.

Dirigent

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and flourishes, positioned above a horizontal line.

Erik Nis Lauenborg

Erhvervsstyrelsen

Indholdsfortegnelse

| | |
|---|----|
| Selskabsoplysninger | 2 |
| Ledelsespåtegning | 3 |
| Den uafhængige revisors erklæringer | 4 |
| Ledelsesberetning | 6 |
| Anvendt regnskabspraksis | 7 |
| Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2017 | 11 |
| Balance pr. 31. december 2017 | 12 |
| Noter | 14 |

Selskabsoplysninger

Selskab

Glostrup Midtby ApS
Jernbanevej 6
2600 Glostrup
Hjemstedskommune: Glostrup

CVR-nummer

25 50 64 72

Direktion

Erik Nis Lauenborg

Kapitalejer

CCE Holding ApS, cvr. nr. 34 04 61 90

Revision

VAC Revision & Review ApS
Linde Allé 1, 1.
2750 Ballerup

Pengeinstitut

Handelsbanken
Centrumgaden 24, 1. tv.
2750 Ballerup

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og vedtaget årsrapporten, som indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vi erklærer i den forbindelse:

-at årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med lovgivningens og eventuelle standarders krav samt eventuelle krav til vedtægter eller aftale, og

-at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver og passiver, finansielle stilling og resultat.

- at ledelsesberetningen efter vores opfattelse indeholder en retvisende redegørelse for de forhold beretningen omhandler.

Glostrup, den 1. april 2018.

Direktion



Erik Nis Lauenborg
Direktør



Anne-Lise Lauenborg
Direktør

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Glostrup Midtby ApS.

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet.

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Glostrup Midtby ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017. Årsregnskabet der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, 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.

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og danske revisorerers etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på, at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling pr. 31. december 2017, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer (fortsat)

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker derfor ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentlig inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Ballerup, den 1. april 2018

VAC Revision & Review ApS

Registreret revisionsanpartsselskab

(CVR nr. 37 36 60 99)



Kenn Andersen

Registreret revisor

(mne12420)

Ledelsesberetning

Aktivitet

Selskabets hovedaktivitet har i året bestået i at drive administration og udlejning af fast ejendom, samt beslægtet virksomhed.

Der er ikke sket ændringer i selskabets aktivitet i forhold til tidligere år.

Udvikling i regnskabsåret

Årets resultat er tilfredsstillende. Årets overskud blev på kr. 11.051.804.

Usædvanlige forhold vedrørende regnskabsåret

Selskabet er pr. 1. januar 2017 fusioneret med søsterselskabet Jungle ApS og med Glostrup Midtby ApS, som fortsættende selskab.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Der er ikke konstateret usikkerheder vedrørende indregning og måling.

Betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsafslutningen indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke vurderingen af årsrapporten væsentligt.

Den forventede udvikling

Ledelsen forventer resultatet i det kommende regnskabsår vil være tilfredsstillende.

Ejerforhold

Følgende kapitalejer ejer mere end 5% af selskabets virksomhedskapital:

CCE Holding ApS, cvr. nr. 34 04 61 90

Resultatanvendelse

Forslag til anvendelse af årets resultat fremgår af resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er udarbejdet efter årsregnskabslovens, og eventuelle standards krav.

Årsrapporten er aflagt efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra regnskabsklasse C, og er aflagt i danske kroner.

Selskabet har i henhold til årsregnskabsloven §32, foretaget en sammendragning af flere regnskabsposter i resultatopgørelsen til regnskabsposten bruttofortjeneste.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Fusion

Selskabet er pr. 1. januar 2017 fusioneret vandret med søsterselskabet Jungle ApS og med Glostrup Midtby ApS, som fortsættende selskab. Sammenligningstillene for indkomståret 2016 er tilpasset i overensstemmelse hermed.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen som finansielle indtægter eller finansielle omkostninger.

Resultatopgørelsen

Resultatopgørelsen opstilles i overensstemmelse med årsregnskabslovens bilag 2, skema 3 (artsopdelt) resultatopgørelse.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af lejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i det år, som lejeperioden omhandler.

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Andre eksterne omkostninger

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

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat og forskydninger i udskudt skat.

Aktuel skat er beregnet med udgangspunkt i årets resultat før skat, korrigeret for ikke skattepligtige indtægter og omkostninger. Betalt a'contoskat modregnes i skyldig skat ved årets udgang.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, måles til 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. Eventuelle udskudte nettoaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Selskabet er sambeskattet med de danske koncernforbundne selskaber.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud). De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Aktuel beregnet skat indregnes som tilgodehavende/refusion med koncernforbundne selskaber.

Balancen

Balancen er opstillet efter årsregnskabslovens bilag 2, skema 1 (balance i kontoform), dog med den ændring, at gældsforpligtelser er opdelt i kort- og langfristede gældsforpligtelser, idet denne opdeling giver et mere retvisende billede af virksomhedens likviditets- og finansieringsforhold.

Materielle anlægsaktiver

Investeringsaktiver

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

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

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 'dagsværdiregulering af investeringsejendomme'.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelser ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Udbytte

Ledelsens forslag til udbytte vises i overskudsdisponeringen, som er anført i sammenhæng med resultatopgørelsen. Udbytte indregnes som en særskilt post under egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Gæld indregnes til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel restgæld.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter indtægter vedrørende efterfølgende

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Eventualforpligtelser

Sambeskatning

Administrationsselskabet hæfter solidarisk med helejede koncernforbundne selskaber for indkomstskatter. m.v. Øvrige selskaber i sambeskatningen "minoritetselskaber" hæfter subsidiært for ovenstående krav i forhold til den andel af kapitalen i det hæftende selskab, der ejes direkte eller indirekte af administrationsselskabet.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2017

| 2016 | | Noter | |
|-----------------------|---|-------|--------------------------|
| 1.569.035 | Bruttofortjeneste | | 1.618.959 |
| 0 | Personaleomkostninger | | 0 |
| 0 | Af- og nedskrivninger | | 0 |
| 0 | Dagsværdiregulering af investeringsejendomme..... | | 13.350.000 |
| <u>1.569.035</u> | Resultat før finansielle poster | | <u>14.968.959</u> |
| 0 | Finansielle indtægter | | 0 |
| <u>-458.311</u> | Finansielle omkostninger | | <u>-159.049</u> |
| 1.110.724 | Resultat før skat | | 14.809.910 |
| <u>-149.974</u> | Skat af årets resultat | 1 | <u>-3.758.106</u> |
| <u><u>960.750</u></u> | ÅRETS RESULTAT | | <u><u>11.051.804</u></u> |

Der foreslås fordelt således:

| | |
|---------------------------------|-------------------|
| Udlodning af udbytte | 0 |
| Overført resultat | 11.051.804 |
| Resultatdisponering i alt | <u>11.051.804</u> |

Balance pr. 31. december 2017

Aktiver

| 2016 | | Noter | |
|-------------------|--|-------|-------------------|
| | <u>Materielle anlægsaktiver</u> | | |
| 23.050.000 | Investeringsjendomme..... | 2 | 36.400.000 |
| 0 | Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver | | 3.050.485 |
| <u>23.050.000</u> | <u>Materielle anlægsaktiver i alt</u> | | <u>39.450.485</u> |
| | | | |
| <u>23.050.000</u> | Anlægsaktiver i alt | | <u>39.450.485</u> |
| | | | |
| | Omsætningsaktiver | | |
| | <u>Tilgodehavender</u> | | |
| 198.567 | Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | | 202.029 |
| 7.510 | Periodeafgrænsningsposter | | 7.772 |
| <u>206.077</u> | <u>Tilgodehavender i alt</u> | | <u>209.801</u> |
| | | | |
| <u>395.610</u> | <u>Likvide beholdninger i alt</u> | | <u>192.943</u> |
| | | | |
| <u>601.687</u> | Omsætningsaktiver i alt | | <u>402.744</u> |
| | | | |
| <u>23.651.687</u> | AKTIVER I ALT | | <u>39.853.229</u> |

Balance pr. 31. december 2017

Passiver

| 2016 | | Noter | |
|-------------------|--|-------|-------------------|
| | Egenkapital | | |
| 275.000 | Virksomhedskapital | | 275.000 |
| 0 | Overkurs ved emission..... | | 0 |
| 0 | Øvrige reserver | | 0 |
| 8.890.750 | Overført resultat | | 19.942.554 |
| <u>9.165.750</u> | Egenkapital i alt | 3 | <u>20.217.554</u> |
| | Forpligtelser | | |
| | <u>Hensatte forpligtelser</u> | | |
| 112.508 | Hensættelse til udskudt skat..... | | 3.680.710 |
| <u>112.508</u> | Hensatte forpligtelser i alt | | <u>3.680.710</u> |
| | <u>Langfristede gældsforpligtelser</u> | | |
| 0 | Anden langfristet gæld..... | 4 | 10.000.000 |
| <u>0</u> | Langfristede gældsforpligtelser i alt | | <u>10.000.000</u> |
| | <u>Kortfristede gældsforpligtelser</u> | | |
| 0 | Kortfristet del af langfristet gæld..... | 4 | 1.110.000 |
| 38.024 | Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 25.706 |
| 156.486 | Gæld til tilknyttede virksomheder | 5 | 315.854 |
| 12.271.083 | Anden gæld | | 4.178.909 |
| 125.950 | Selskabsskat | | 0 |
| 1.575.616 | Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse | | 34.390 |
| 206.270 | Periodeafgrænsningsposter..... | | 290.106 |
| <u>14.373.429</u> | Kortfristede gældsforpligtelser i alt | | <u>5.954.965</u> |
| <u>14.485.937</u> | Forpligtelser i alt | | <u>19.635.675</u> |
| <u>23.651.687</u> | PASSIVER I ALT | | <u>39.853.229</u> |

Kontraktlige forpligtelser og eventualforpligtelser m.v. 6

Pantsætninger/sikkerhedsstillelser 7

Nærtstående parter, ejerforhold m.v. 8

Oplysning om usædvanlige forhold 9

Noter

| | | |
|----------------|------------------------------------|------------------|
| 2016 | 1. Skat af årets resultat | |
| 125.950 | Aktuel skat | 189.904 |
| 0 | Regulering skat tidligere år | 0 |
| 24.024 | Ændring af udskudt skat | 3.568.202 |
| 149.974 | | 3.758.106 |

2. Anlægsaktiver

| | |
|---|----------------------|
| | Investerings- |
| | ejendomme |
| Anskaffelsessum primo | 24.446.056 |
| Tilgang | 0 |
| Afgang..... | 0 |
| Anskaffelsessum ultimo..... | 24.446.056 |
| Op-/nedskrivninger, primo | -1.396.056 |
| Op-/nedskrivninger..... | 13.350.000 |
| Op-/nedskrivninger, ultimo..... | 11.953.944 |
| Afskrivninger, primo..... | 0 |
| Afskrivninger, afhændede/udrangerede aktiver..... | 0 |
| Afskrivninger..... | 0 |
| Afskrivninger ultimo..... | 0 |
| Bogført værdi i alt | 36.400.000 |

Værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme sker til dagsværdi opgjort efter normalindtjeningsmodellen. Værdiansættelsen af investeringsejendomme er i året 2017 baseret på en afkastprocent på 4,5%.

Værdiansættelsen er i år sket ud fra en konkret vurdering af afkastprocenten for hver lejlighed ud fra den aktuelle markedsmæssige situation i netop det lokalområde hvor ejendommene er beliggende og har som følge heraf afstedkommet en ekstraordinær opskrivning af dagsværdien i forhold til tidligere år.

Værdiansættelsen af investeringsejendommene har indflydelse på såvel egenkapital som årets resultat. En ændring i afkastprocenten på +0,5% ville i året 2017 have medført en ændret værdiansættelse af selskabets ejendomme på tkr. - 3.700.

Noter (fortsat)

| | | |
|------------------|--|-------------------|
| | 2016 3. Egenkapital | |
| | Virksomhedskapital | |
| <u>275.000</u> | Saldo primo | <u>275.000</u> |
| <u>275.000</u> | | <u>275.000</u> |
| | Virksomhedskapitalen består af 2.750 anparter a kr. 100. | |
| | Overkurs ved emission | |
| <u>0</u> | Saldo primo | <u>0</u> |
| <u>0</u> | | <u>0</u> |
| | Øvrige reserver | |
| <u>0</u> | Forslag til udbytte for regnskabsåret..... | <u>0</u> |
| <u>0</u> | | <u>0</u> |
| | Overført resultat | |
| 7.930.000 | Saldo primo | 8.890.750 |
| 960.750 | Årets resultat | 11.051.804 |
| <u>0</u> | Udlodning udbytte | <u>0</u> |
| <u>8.890.750</u> | | <u>19.942.554</u> |
| <u>9.165.750</u> | Egenkapital i alt | <u>20.217.554</u> |
| | 4. Langfristet gæld | |
| | Jungle Finans ApS | |
| <u>0</u> | Gældsbrief opr. 11.000.000..... | <u>11.110.000</u> |
| <u>0</u> | | <u>11.110.000</u> |
| <u>0</u> | Afdrag der forfalder næste år | <u>-1.110.000</u> |
| <u>0</u> | Langfristet gæld | <u>10.000.000</u> |

Heraf forfalder kr. 6 mill. til betaling 5 år efter
balancetidspunktet.

Noter (fortsat)

| | | |
|----------------|---|----------------|
| 2016 | 5. Gæld til tilknyttede virksomheder | |
| | <u>CCE Holding ApS:</u> | |
| 156.486 | Gæld løbende mellemværende..... | 125.950 |
| <u>0</u> | Årets beregnede selskabsskat overført..... | <u>189.904</u> |
| <u>156.486</u> | | <u>315.854</u> |

6. Pantsætninger/sikkerhedsstillelser

Ejerpantebreve på i alt t.kr. 148 med pant i investeringsejendomme er deponeret til sikkerhed for gæld til ejerforening, med en bogført værdi på t.kr. 21.800.

Ejerpantebreve på i alt t.kr. 7.709 med pant i investeringsejendomme er deponeret til fordel for Glostrup Midtby ApS, med en bogført værdi på t.kr.16.174. Efter balancedagen er der noteret underpant til Jungle Finans ApS på t.kr. 6.379.

Afgiftpantebrev på i alt t.kr. 1.560 med pant i investeringsejendomme er deponeret til sikkerhed for gæld, med en bogført værdi på t.kr. 14.600.

7. Kontraktlige forpligtelser og eventualforpligtelser m.v.

Administrationsselskabet hæfter solidarisk med helejede koncernforbundne selskaber for indkomstskatter m.v. Øvrige selskaber i sambeskatningen "minoritetsselskaber" hæfter subsidiært for ovenstående krav i forhold til den andel af kapitalen i det hæftende selskab, der ejes direkte eller indirekte af administrationsselskabet.

8. Nærtstående parter

Bestemmende indflydelse:

CCE Holding ApS, Glostrup ejer samtlige anparter.

Ejerforhold:

Følgende kapitalejer ejer mere end 5% af selskabets virksomhedskapital:

CCE Holding ApS, Glostrup.

Noter (fortsat)

8. Nærtstående parter (fortsat)

Koncernforhold:

Moderselskab:

CCE Holding ApS, Glostrup.

Nærtstående parter, der har været transaktioner med:

Der har i regnskabsåret været udlån fra Jungle Finans ApS som er 100% ejet af selskabets direktør Erik Lauenborg.

Der har i regnskabsåret været udlån fra selskabets direktør Erik Lauenborg. Transaktioner med nærtstående parter er foretaget på markedsmæssige vilkår.

9. Oplysning om usædvanlige forhold

Selskabet er pr. 1. januar 2017 fusioneret vandret med søsterselskabet Jungle ApS og med Glostrup Midtby ApS, som fortsættende selskab. Sammenligningstallene for indkomståret 2016 er tilpasset i overensstemmelse hermed.