

## ÅRSRAPPORT 2015

**Glostrup Midtby ApS**  
Jernbanevej 6  
2600 Glostrup

CVR nr. 25506472

**Indsender:**  
Sønderup I/S  
Statsautoriserede revisorer  
Jyllandsgade 9  
4100 Ringsted

**Fremlagt og godkendt**  
på den ordinære generalforsamling den 10. maj 2016

**Dirigent**  
Erik Nis Lauenborg



## Indholdsfortegnelse

---

Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2015	11
Balance pr. 31. december	12
Noter	14

## Ledelsespåtegning

---

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2015 for Glostrup Midtby ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Glostrup, den 10. maj 2016

Direktion



Erik Nis Lauenborg

## 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 2015, 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 FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors 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.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

#### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det 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.

#### Udtalelse om ledelsesberetningen

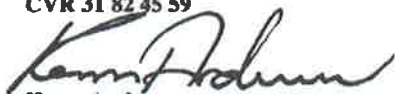
Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte udvidede gennemgang af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors erklæringer

---

Ringsted, den 10. maj 2016

**SØNDERUP I/S**  
statsautoriserede revisorer  
CVR 31 82 45 59



Kenn Andersen  
registreret revisor

## Ledelsesberetning

---

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at opføre og investere i fast ejendom.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 1.197 t.kr. mod 1.082 t.kr. sidste år. Årets resultat udgør 6.195 t.kr. mod 616 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### Betydningsfulde hændelser efter balancedagen

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Glostrup Midtby ApS for regnskabsåret 2015 aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Resultatopgørelsen opstilles artsopdelt og balancen opstilles i kontoform. Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til 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 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. 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 be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Med henvisning til Årsregnskabslovens § 32, stk 1 har selskabet sammendraget visse poster i resultatopgørelsen i posten bruttofortjeneste. Posten bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, omkostninger vedrørende investeringsejendomme, andre eksterne omkostninger og andre driftsindtægter.

#### Nettoomsætning

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, administration mv.

### 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 vedrørende selskabsskat.

### Skat af årets resultat

Selskabet er sambeskattet med øvrige koncernselskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter til de danske skattemyndigheder.

Årets skat, 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.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

##### 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.

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



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse 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 måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelsen.

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst afsat med den aktuelle skattesats, og 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 inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter indtægter vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2015

Note	2015	2014
Bruttofortjeneste	1.196.884	1.081.986
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	<u>5.506.456</u>	<u>0</u>
<b>RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT</b>	<b><u>6.703.340</u></b>	<b><u>1.081.986</u></b>
Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	-28.526	-18.213
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-335.544</u>	<u>-316.853</u>
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b><u>6.339.270</u></b>	<b><u>746.920</u></b>
Skat af årets resultat	<u>-144.078</u>	<u>-131.149</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b><u>6.195.192</u></b>	<b><u>615.771</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	<u>6.195.192</u>	<u>615.771</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b><u>6.195.192</u></b>	<b><u>615.771</u></b>

## Balance pr. 31. december

Note	2015	2014
<b>AKTIVER</b>		
1. Investeringsejendomme	20.600.000	15.093.543
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>20.600.000</b>	<b>15.093.543</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<b>20.600.000</b>	<b>15.093.543</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	108.713	157.646
Andre tilgodehavender	7.000	0
Periodeafgrænsningsposter	5.167	15.761
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>120.880</b>	<b>173.407</b>
Likvide beholdninger	52.771	267.919
<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<b>52.771</b>	<b>267.919</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<b>173.651</b>	<b>441.326</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>20.773.651</b>	<b>15.534.869</b>

## Balance pr. 31. december

Note	2015	2014
<b>PASSIVER</b>		
2. <b>Egenkapital</b>		
3. Virksomhedskapital	150.000	150.000
Overført resultat	7.165.968	970.775
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<b>7.315.968</b>	<b>1.120.775</b>
4. <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Kreditinstitutter i øvrigt	5.757.845	6.662.819
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>5.757.845</b>	<b>6.662.819</b>
Kortfristet andel af langfristet gæld	737.762	547.630
Leverandører af varer og tjenesteydelser	37.940	71.968
Gæld til tilknyttede virksomheder	872.823	713.148
Selskabsskat	144.078	131.149
Anden gæld	3.855.019	4.264.305
Periodeafgrænsningsposter	106.049	105.731
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	1.946.167	1.917.344
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>7.699.838</b>	<b>7.751.275</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>	<b>13.457.683</b>	<b>14.414.094</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>20.773.651</b>	<b>15.534.869</b>
5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
6. Eventualposter		

## Noter

	2015	2014
<b>1. Investeringsejendomme</b>		
<b>Anskaffelsessum:</b>		
Anskaffelsessum, primo	20.951.286	9.917.742
Tilgang	0	11.033.543
<b>Anskaffelsessum, ultimo</b>	<b>20.951.286</b>	<b>20.951.285</b>
<b>Værdireguleringer:</b>		
Værdireguleringer, primo	-5.857.742	-5.857.742
Årets værdireguleringer	5.506.456	0
<b>Værdireguleringer, ultimo</b>	<b>-351.286</b>	<b>-5.857.742</b>
<b>Bogført værdi, ultimo</b>	<b>20.600.000</b>	<b>15.093.543</b>

Værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme sker til dagsværdi opgjort efter normalindtjeningsmodellen.

Værdiansættelsen af investeringsejendomme er i år 2015 baseret på en afkastprocent på mellem 6,5% og 12%.

Regulering af dagsværdien på investeringsejendomme pr. 31. december 2015 som følge af ændring af anvendt afkastkrav: +0,5% tkr. 19.313 og -0,5% tkr. 22.409.

## Noter

	2015	2014
<b>2. Egenkapital</b>		
<b>Virksomhedskapital</b>		
Primo	150.000	150.000
<b>Ultimo</b>	<b>150.000</b>	<b>150.000</b>
<b>Overført resultat</b>		
Primo	970.776	355.004
Overført fra resultatdisponering	6.195.192	615.771
<b>Ultimo</b>	<b>7.165.968</b>	<b>970.775</b>
<b>Udbytte</b>		
Primo	0	2.000.000
Udbetalt udbytte	0	-2.000.000
<b>Ultimo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>7.315.968</b>	<b>1.120.775</b>

### 3. Virksomhedskapital

Virksomhedskapitalen består af 150 anparter á kr. 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

### 4. Langfristede gældsforpligtelser

Af langfristet gæld forfalder kr. 2.686.326 efter 5 år.

### 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt t.kr. 7.709 til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, t.kr. 6.496. Ejerpantebrevene giver pant i selskabets investeringsejendomme, med en bogført værdi på t.kr. 9.600.

Ejerpantebreve på i alt t.kr. 74 med pant i investeringsejendomme er deponeret til sikkerhed for gæld til ejerforening, med en bogført værdi på t.kr. 9.600.

Afgiftpantebrev på i alt kr. 1.560.000 med pant i investeringsejendomme er deponeret til sikkerhed for gæld, med en bogført værdi på t.kr. 11.000.

### 6. Eventualposter

Selskabet hæfter solidarisk for alle koncernselskaber for den samlede skat af sambeskatningsindkomsten.