

*Ejendomsselskabet Glerupvej 7 ApS
Glerupvej 7
2610 Rødovre*

CVR-nr: 26 93 10 02

*ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2016*

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 31/3 2017



Carsten Jensen
Dirigent

TimeVision Frederiksberg
Godkendt Revisionsaktieselskab
Falkoner Allé 1, 3.
DK-2000 Frederiksberg

Telefon: +45 3888 0824
Telefax: +45 3888 0855
Mail: tv.frederiksberg@time.dk

CVR-nr.: 31 94 35 82
Bank: 5470 1728893
Web: www.timevision.dk

Frederiksberg - Brøndby - Slagelse
Member of IEC - www.iecnet.net

Ejendomsselskabet Glerupvej 7 ApS

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning mv.	
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Noter	15

Ejendomsselskabet Glerupvej 7 ApS

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2016 for Ejendomsselskabet Glerupvej 7 ApS.

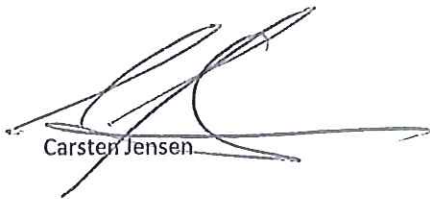
Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rødovre, den 14. februar 2017

Direktion



Carsten Jensen

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Glerupvej 7 ApS**Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Glerupvej 7 ApS for perioden 1. januar - 31. december 2016. 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 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.

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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Ejendomselskabet Glerupvej 7 ApS

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

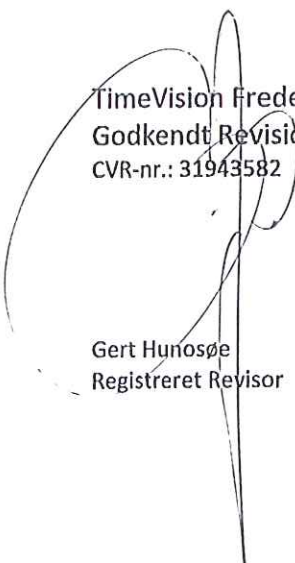
Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt 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.

Frederiksberg, den 14. februar 2017



TimeVision Frederiksberg
Godkendt Revisionsaktieselskab
CVR-nr.: 31943582

Gert Hunosø
Registreret Revisor

Ejendomsselskabet Glerupvej 7 ApS

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Ejendomsselskabet Glerupvej 7 ApS Glerupvej 7 2610 Rødovre
	Telefon: 40 74 75 01
	CVR-nr.: 26 93 10 02
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Carsten Jensen
Revisor	TimeVision Frederiksberg Godkendt Revisionsaktieselskab Falkoner Allé 1, 6. 2000 Frederiksberg

Ejendomsselskabet Glerupvej 7 ApS

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af at drive handel, udlejning af fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

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

GENERELT

Årsregnskabet for Ejendomsselskabet Glerupvej 7 ApS for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne "nettoomsætning, investeringsejendommens driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger".

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Investeringsejendommens driftsomkostninger

Investeringsejendommens driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt el, vand og varme.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Ejendomsselskabet Glerupvej 7 ApS

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

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.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Der afskrives ikke på grunde.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

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

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	100 år	0 %

Domicilejendomme

Domicilejendomme måles til dagsværdi.

Der er anvendt en afkastbaseret model til fastsættelse af domicilejendommenes dagsværdi. I diskonteringsgrundlaget indgår følgende indtægter og udgifter:

Diskonteringsfaktoren er fastsat til 8,5 %

For såvidt angår ejendomme er disse opskrevet til markedsværdien i overensstemmelse med § 41 i Årsregnskabsloven.

Opskrivning til dagsværdi er efter modregning af udskudt skat, modposteret direkte på egenkapital som en bunden opskrivningshenlæggelse.

Værdiregulering foretages over opskrivningshenlæggelser under egenkapitalen.

Hvis det senere konstateres, at grundlaget for opretholdelse af opskrivningen eller en del heraf ikke længere er til stede, vil der ske en tilbageførsel af opskrivningen.

Lejeres refusion af omkostninger til el, vand, varme og rengøring indgår i lejeindtægten. Omkostningerne refunderes på baggrund af aftalte fordelingsnøgler ved en fordeling mellem lejerne.

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift - med undtagelse af omkostninger ved ejendommenes administration - er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommenes driftsresultat.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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 acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivt 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

Prioritetsgæld indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til kursværdi. Forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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.

Kortfristet gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Ejendomsselskabet Glerupvej 7 ApS

RESULTATOPGØRELSE

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2016

	2016 DKK	2015 DKK
BRUTTORESULTAT	1.074.656	1.031.994
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-107.699	-74.879
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer	966.957	957.115
DRIFTSRESULTAT	966.957	957.115
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	2.361	-10.258
Andre finansielle omkostninger	-151.893	-166.530
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	817.425	780.327
Skat af årets resultat	-555.876	-197.946
ÅRETS RESULTAT	261.549	582.381
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	261.549	582.381
DISPONERET I ALT	261.549	582.381

Ejendomsselskabet Glerupvej 7 ApS

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016

AKTIVER

	2016 DKK	2015 DKK
Grunde og bygninger	11.900.000	10.300.000
Materielle anlægsaktiver	11.900.000	10.300.000
ANLÆGSAKTIVER	11.900.000	10.300.000
Tilgodehavender fra udlejning af investeringsejendomme	0	45.715
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	73.483	50.000
Periodeafgrænsningsposter	43.427	42.346
Tilgodehavender	116.910	138.061
Likvide beholdninger	870.019	419.726
OMSÆTNINGSAKTIVER	986.929	557.787
AKTIVER	12.886.929	10.857.787

Ejendomsselskabet Glerupvej 7 ApS

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016

PASSIVER

	2016 DKK	2015 DKK
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Reserve for opskrivninger	4.983.136	3.275.437
Overført resultat	2.902.374	2.640.826
1 EGENKAPITAL	8.010.510	6.041.263
Hensættelse til udskudt skat	1.906.161	1.510.093
HENSATTE FORPLIGTELSE	1.906.161	1.510.093
Prioritetsgæld	1.908.657	2.189.146
2 Langfristede gældsforpligtelser	1.908.657	2.189.146
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	275.000	270.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder	382.930	451.881
Leverandører af varer og tjenesteydelser	26.000	55.115
Gæld til tilknyttede virksomheder	12.000	12.000
Selskabsskat	159.808	153.878
Anden gæld	205.863	174.411
Kortfristede gældsforpligtelser	1.061.601	1.117.285
GÆLDSFORPLIGTELSE	2.970.258	3.306.431
PASSIVER	12.886.929	10.857.787
3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

NOTER

	Primo	Kapital- regulering	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
1 Egenkapital				
Virksomhedskapital	125.000	0	0	125.000
Reserve for opskrivninger	3.275.437	1.707.699	0	4.983.136
Overført resultat	2.640.825	0	261.549	2.902.374
	<u>6.041.262</u>	<u>1.707.699</u>	<u>261.549</u>	<u>8.010.510</u>

Aktiekapitalen er fordelt således:

125 anparter á nom.dkk 1.000	125.000
	<u>125.000</u>

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
2 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld	2.459.146	2.183.657	275.000	759.000
	<u>2.459.146</u>	<u>2.183.657</u>	<u>275.000</u>	<u>759.000</u>

3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Skyldige selskabsskatter og kildeskatter indenfor sambeskatningskredsen udgør pr. 31. december 2016 TDKK 1.888. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller af de tilbageholdte kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er afgivet følgende sikkerhedsstillelser og pantsætninger:

Til sikkerhed for prioritetsgæld, er der afgivet pant i virksomhedens ejendom.

Der er endvidere afgivet selvskyldnerkaution på nom. DKK 3.000.000 overfor Spar Nord Bank A/S vedrørende PNP-Byg A/S' forpligtelser til samme.