

## **Gladstone Properties ApS**

Grønningen 5  
1270 København K  
CVR-nr. 28 69 56 40

Årsrapport for 2017  
(13. regnskabsår)

Årsrapport er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den 12. juni 2018

Jesper Bo Hansen  
dirigent

**Selskabsoplysninger**

**Selskabet:** Gladstone Properties ApS  
Grønningen 5  
1270 København K

**CVR-nr.:** 28 69 56 40  
**Stiftet:** 2. maj 2005  
**Hjemsted:** København  
**Regnskabsår:** 1. januar 2017 - 31. december 2017

**Direktion** Jesper Bo Hansen

## **Ledelsespåtegning**

Direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2017 - 31. december 2017 for Gladstone Properties ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Det er ledelsens opfattelse at betingelserne for fravalg af revision er opfyldt. Der indstilles derfor til generalforsamlingen at revisionen for det næste regnskabsår fravælges.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 12. juni 2018

I direktionen:

Jesper Bo Hansen

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

### **Til kapitalejerne i Gladstone Properties ApS**

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Gladstone Properties ApS for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift**

Uden at tage forbehold gør vi opmærksom på at selskabets fortsatte drift er betinget af at moderselskabet stiller de nødvendige kreditfaciliteter til rådighed. Vi henviser til note 1 for yderligere bemærkninger.

#### **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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### **Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- \* Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- \* Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- \* Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- \* Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- \* Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

### **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 revision 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 revisionen 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.

Hellerup, den 12. juni 2018

MOMENTUM REVISION  
Registrerede Revisorer ApS  
CVR-nr. 35 23 80 50

Kristian Lervang Skov  
Registreret revisor  
MNE-nr. 34 598

## **Ledelsesberetning**

### **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktivitet er investering i ejendom.

### **Usædvanlige forhold**

Der er ingen usædvanlige forhold.

### **Usikkerhed ved indregning eller måling**

Der er ingen usikkerhed ved indregning eller måling.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat udgør kr. -4.142.

Egenkapitalen udgør kr. -1.964.763.

Årets resultat anses som ventet.

Moderselskabet finansierer den fortsatte drift og har stillet de fornødne kreditfaciliteter til rådighed. Moderselskabet har erklæret at de fortsat vil stille de fornødne kreditter til rådighed, alternativt at retablere egenkapitalen, gennem hel -, eller delvis konvertering af det koncerninterne lån til egenkapital.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

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

## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsregnskabet for Gladstone Properties ApS for 1. januar 2017 - 31. december 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler for klasse C.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Selskabets årsregnskab er aflagt i DKK.

### **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.

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

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver bliver gennemgået årligt for at afgøre, om der er indikation på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

## **RESULTATOPGØRELSE**

### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning og andre driftsindtægter med fradrag af direkte driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

### **Nettoomsætning**

Nettoomsætningen 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 ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.



## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Vareforbrug**

Omfatter de direkte omkostninger, der er medgået til at opnå årets omsætning.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger mv.

### **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.

## **BALANCEN**

### **Materielle anlægsaktiver**

Ved første indregning måles investeringsejendomme til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi. Dagsværdien er udtryk for ejendommens salgsværdi på sammenlignelige ejendomme på et velfungerende marked. Efterfølgende værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### **Udbytte**

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

### **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 inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

## **Anvendt regnskabspraksis**

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

## Resultatopgørelse

	Note	2017	2016
BRUTTOFORTJENESTE .....		-57.212	-19.120
Personaleomkostninger.....	2	0	0
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER .....		-57.212	-19.120
Dagsværdiregulering af investeringsaktiver.....		53.070	0
Finansielle indtægter .....		0	0
Finansielle omkostninger .....		0	0
RESULTAT FØR SKAT .....		-4.142	-19.120
Skat af årets resultat .....	3	0	0
ÅRETS RESULTAT .....		-4.142	-19.120
 OVERSKUDSDISPONERING:			
Udbytte for regnskabsåret .....		0	0
Ekstraordinært udbytte for regnskabsåret .....		0	0
Overført resultat .....		-4.142	-19.120
Disponeret i alt .....		-4.142	-19.120

**Balance**

**AKTIVER**

	Note	31/12-17	31/12-16
<b>ANLÆGSAKTIVER:</b>			
Materielle anlægsaktiver:			
Investeringsejendomme .....		<u>3.100.000</u>	<u>3.025.555</u>
Materielle anlægsaktiver i alt .....		<u>3.100.000</u>	<u>3.025.555</u>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT .....</b>		<u><b>3.100.000</b></u>	<u><b>3.025.555</b></u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER:</b>			
Tilgodehavender:			
Andre tilgodehavender .....		<u>725.298</u>	<u>75.000</u>
Tilgodehavender i alt .....		<u>725.298</u>	<u>75.000</u>
Likvide beholdninger .....		<u>7.792</u>	<u>0</u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT .....</b>		<u><b>733.090</b></u>	<u><b>75.000</b></u>
<b>AKTIVER I ALT .....</b>		<u><b>3.833.090</b></u>	<u><b>3.100.555</b></u>

**Balance**

**PASSIVER**

	Note	31/12-17	31/12-16
<b>EGENKAPITAL:</b>			
Selskabskapital .....		500.000	500.000
Overført resultat .....		-2.464.763	-2.460.621
Forslag til udbytte for regnskabsåret .....		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>EGENKAPITAL I ALT</b> .....	4	<u>-1.964.763</u>	<u>-1.960.621</u>
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER:</b>			
Udskudt skat .....		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT</b> .....		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER:</b>			
Kortfristede gældsforpligtelser:			
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		20.189	10.000
Gæld til tilknyttede virksomheder .....		5.777.564	5.051.176
Anden gæld .....		<u>100</u>	<u>0</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b> .....		<u>5.797.853</u>	<u>5.061.176</u>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT</b> .....		<u>5.797.853</u>	<u>5.061.176</u>
<b>PASSIVER I ALT</b> .....		<u>3.833.090</u>	<u>3.100.555</u>
Væsentlige usikkerheder vedrørende fortsat drift .....	1		
Personaleforhold .....	2		
Kontraktlige forpligtelser og eventuel poster mv. ....	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser .....	Ingen		

## Noter

### 1 Væsentlige usikkerheder vedrørende fortsat drift

Selskabets fortsatte drift er betinget af at moderselskabet stiller de fornødne kreditfaciliteter til rådighed. Selskabets gæld udgør reelt kun gæld til moderselskabet. Moderselskabet har erklæret at de vil stille de fornødne kreditter til rådighed. Der overvejes desuden forskellige løsninger til at retablere egenkapitalen, herunder at foretage en gældskonvertering af gælden til moderselskabet og kapitalindsud.

### 2 Personaleforhold

Selskabet har ikke haft ansatte i regnskabsåret.

3 Skat af årets resultat	2017	2016
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst .....	0	0
Regulering af hensættelse til udskudt skat .....	0	0
Skat af årets resultat i alt .....	0	0

4 Egenkapital	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	Egenkapital i alt
Egenkapital primo .....	500.000	-2.460.621	0	-1.960.621
Betalt udbytte .....	-	0	0	0
Årets resultat .....	-	-4.142	0	-4.142
Egenkapital ultimo .....	500.000	-2.464.763	0	-1.964.763

	31/12-17	31/12-16
Selskabskapitalen er fordelt således:		
Kapitalandele, 500 stk. á nominelt kr. 1.000 .....	500.000	500.000

## **Noter**

### **5 Kontraktlige forpligtelser og eventuel poster mv.**

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med moderselskab Capitalforum Holding ApS som administrationsselskab og hæfter derfor ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ligeledes ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytte.