

**Gallerierne Hillerød A/S**

**Klampenborgvej 205  
2800 Kgs. Lyngby**

**CVR-nr. 28 71 19 64**

**Årsrapport 2016**

Godkendt på selskabets generalforsamling den 13.06.2017

**Dirigent**

---

Navn Hans Christian Nielsson

## **Indholdsfortegnelse**

|                                     | <b><u>Side</u></b> |
|-------------------------------------|--------------------|
| Virksomhedsoplysninger              | 1                  |
| Ledelsespåtegning                   | 2                  |
| Den uafhængige revisors erklæringer | 3                  |
| Erklæringer fra intern revision     | 5                  |
| Ledelsesberetning                   | 6                  |
| Anvendt regnskabspraksis            | 8                  |
| Resultatopgørelse for 2016          | 12                 |
| Balance 31.12.2016                  | 13                 |
| Egenkapitalopgørelse for 2016       | 15                 |
| Noter                               | 16                 |

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

Gallerierne Hillerød A/S  
Klampenborgvej 205  
DK-2800 Kgs. Lyngby

CVR-nr: 28711964

Hjemsted: Lyngby-Taarbæk

Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

Telefon: +4545934593

### **Bestyrelse**

Hans Christian Nielsson, formand  
Jens Ulrik Dreyer  
Ole Aage hansen

### **Direktion**

Jacob Kirschner Hansen

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Papirfabrikken 26  
DK-8600 Silkeborg

## Ledelsespåtegning

Vi har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 for Gallerierne Hillerød A/S

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kgs. Lyngby, den 13.06 2017

### Direktion:

Jacob Kirschner Hansen

### Bestyrelse:

Hans Christian Nielsson  
(Formand)

Jens Ulrik Dreyer

Ole Aage Hansen

### Til kapitalejerne i Gallerierne Hillerød A/S

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Gallerierne Hillerød A/S for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt at resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 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 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.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelse 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 dette 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. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som uvæsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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

- 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 revisions-handlinger, 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.

### **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 væsentlig 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.

Silkeborg, den 13.06 2017

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr 33 96 35 56

Hans Trærup

statsautoriseret revisor

### Til ledelsen i Gallerierne Hillerød A/S

Vi har revideret årsregnskabet for Gallerierne Hillerød A/S for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af årsregnskabet og for, at årsregnskabet giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Intern Revisions ansvar og den udførte revision

Vores ansvar er på grundlag af vores revision at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vores revision er udført i overensstemmelse med Finanstilsynets bekendtgørelse om revisionens gennemførelse i finansielle virksomheder samt finansielle koncerner og i overensstemmelse med danske revisionsstandarder.

Revisionen er planlagt og udført med henblik på at opnå en høj grad af sikkerhed og revisionsbevis for, at årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation. Ud fra en vurdering af de interne kontroller, der er relevante for udarbejdelse og aflæggelse af et årsregnskab, og risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, har vi stikprøvevis efterprøvet grundlaget for beløb og øvrige oplysninger i årsregnskabet. Revisionen har omfattet alle væsentlige og risikofyldte områder samt stillingtagen til, om den af ledelsen anvendte regnskabspraksis er passende, om de af ledelsen udøvede regnskabsmæssige skøn er rimelige samt en vurdering af den samlede præsentation i 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.

### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Udtalelse om ledelsesberetning

Ledelsen har ansvaret for at udarbejde en ledelsesberetning, der indeholder en retvisende redegørelse i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Revisionen har ikke omfattet ledelsesberetningen, men vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Silkeborg, den 13.06.2017

Henning Sørensen  
Revisionschef

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet i regnskabsåret har omfattet selskabets ejendom. Administrationen varetages Datea a/s i henhold til indgået administrationsaftale.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Der er foretaget nedskrivning af selskabets ejendom på 44.098 TDKK.

Selskabet har i året opnået gældseftergivelse fra LMN Finance samt fra tidligere moderselskab, hvilket har medført en indtægt i resultatopgørelsen på 351.931 TDKK.

Årets resultat før skat er opgjort til 298.228 TDKK, hvilket ikke anses som tilfredsstillende, under hensyntagen til gældseftergivelse på 351.931 TDKK.

Selskabets balance udgør ved årets udgang 108.661 TDKK.

Selskabet har i året forhøjet selskabskapitalen med 50 kapitalandele af 1 TDKK. i alt 50 TDKK., fra nominelt 500 TDKK til nominelt 550 TDKK. Kapitalforhøjelsen er sket til kurs 323,3 TDKK, i alt 161.650 TDKK og er indbetalt via gældskonvertering.

Selskabets egenkapital er opgjort til 31.195 TDKK.

Bestyrelsen foreslår at årets resultat disponeres som følger:

### Resultatdisponering

|  |                       |
|--|-----------------------|
| Foreslag til udbytte for regnskabsåret | 29.000                |
| Overført resultat                      | <u>269.228</u>        |
| <b>I alt</b>                           | <b><u>298.228</u></b> |

### Forventet udvikling

For regnskabsåret 2017 forventes et resultat på -5 til -10 mio DKK.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet forhold, der har en væsentlig indflydelse på selskabets økonomiske stilling.



**Ledelsesberetning**

|                                | <b>2016</b>   | <b>2015</b>   | <b>2014</b>   | <b>2013</b>   | <b>2012</b>   |
|--------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
|                                | <b>t. kr.</b> | <b>t. kr.</b> | <b>t. kr.</b> | <b>t. kr.</b> | <b>t. kr.</b> |
| <b>Hoved- og nøgletal</b>      |               |               |               |               |               |
| <b>Hovedtal</b>                |               |               |               |               |               |
| Nettoomsætning                 | 8.579         | 9.764         | 12.516        | 11.265        | 11.811        |
| Bruttoresultat                 | 5.734         | 4.462         | 7.528         | 3.878         | 4.117         |
| Driftsresultat                 | -38.364       | -6.654        | -7.634        | -12.666       | 3.372         |
| Resultat af finansielle poster | 336.592       | -7.177        | -16.821       | -1.880        | -80.092       |
| Årets resultat                 | 298.228       | -13.832       | -24.455       | -14.546       | -76.719       |
| Samlede aktiver                | 108.661       | 158.291       | 171.080       | 183.466       | 193.839       |
| Investeringsjendomme           | 103.000       | 154.000       | 165.000       | 180.000       | 186.000       |
| Egenkapital                    | 31.195        | -428.682      | -414.850      | -390.395      | -375.849      |
| <b>Nøgletal</b>                |               |               |               |               |               |
| Solinitetsgrad (%)             | 28,7          | -270,8        | -242,5        | -212,8        | -193,9        |
| Overskudsgrad                  | 3.476,1       | -141,7        | -195,4        | -129,1        | -649,6        |
| Afkastningsgrad                | 228,8         | -4,1          | -4,4          | -6,7          | 1,8           |

**Regnskabsklasse**

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

I det efterfølgende er omtalt de principper, som er væsentlige for opgørelsen af selskabets økonomiske stilling pr. 31. december 2016 og årets resultat.

**Ændring i regnskabspraksis**

Anvendt regnskabspraksis er ændret vedrørende indregning af prioritetsgæld

Selskabet har tidligere målt sine gældsforpligtigelser til dagsværdi i henhold til årsregnskabslovens §38. Ved implementering af ændringer til årsregnskabsloven, hvorefter der ikke længere er muligt at måle gældsforpligtigelserne til dagsværdi, er det besluttet at anvende dagsværdien i sidste årsregnskab, som ny kostpris ved den fremadrettede måling til amortiseret kostpris. Der er ikke sket korrektion af sammenligningstal, da overgangsregler er anvendt.

Ændringen har haft følgende effekt på indeværende års resultat og egenkapital.:

Resultat + 936 TDKK

Egenkapital + 936 TDKK

**Generelt om indregning og måling**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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 virksomheden 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.

**Regnskabsmæssige skøn**

Ved opgørelsen af den regnskabsmæssige værdi af visse aktiver og forpligtelser kræves skøn over, hvorledes fremtidige begivenheder påvirker værdien af disse aktiver og forpligtelser på balancedagen. De anvendte skøn er baseret på forudsætninger som ledelsen vurderer er forsvarlige, men som i sagens natur er usikre.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs.

Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs.

Valutakursdifferencer der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning medtages med den i årets løb opkrævede husleje.

Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms og afgifter.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til drift af ejendommen, administrationsomkostninger mv.

#### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og gevinst og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

#### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteomkostninger, kursregulering af lån mv.

#### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, kursregulering af lån mv.

#### Ekstraordinære poster

Ekstraordinære poster består af gældseftergivelse, der er ført som en indtægt.

#### Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudt skat måles på grundlag af gældende skattesats.

**Balancen****Investeringsejendomme**

Ejendomme, som er erhvervet med henblik på at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved salg, betegnes som investeringsejendomme.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris med tillæg af omkostninger forbundet med erhvervelsen. Ejendommene måles efterfølgende til dagsværdi.

Dagsværdi af ejendommen er for 2016 opgjort efter en afkastbaseret model på grundlag af ejendommens driftsafkast og markedsbaseret afkastkrav.

Ved den afkastbaserede værdiansættelse tages hensyn til eventuelle udskudte vedligeholdelsesarbejder, reguleringer til markedsleje samt tomgangsleje.

**Andre anlæg, driftsmateriel og inventar**

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

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

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt de 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.

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

**Tilgodehavender**

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

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

**Egenkapital**

Udbytte indregnes som en gældsforpligtigelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post under egenkapitalen.

**Udskudt skat**

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

**Andre finansielle forpligtelser**

Finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme og andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Skyldig og tilgodehavende selskabsskat**

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

**Væsentlige regnskabsmæssige skøn**

I forbindelse med den praktiske anvendelse af den breskrevne regnskabspraksis har ledelsen foretaget følgende væsentlige regnskabsmæssige vurderinger, der har haft en betydelig indflydelse på årsregnskabe

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme:

Den vigtigste faktor ved dagsværdiberegningen af afkastkravet, som i udgangspunktet er fastsat til 6,15% i 2016.

En stigning i afkastkravet fører til et fald i dagsværdien. I en periode med lav økonomisk vækst må der forventes faldende efterspørgsel efter investeringsejendomme, og dermed et øget markedsbetinget afkastkrav.

**Anvendt regnskabspraksis****Hoved- og nøgletal**

Hoved- og nøgletal er defineret og beregnet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings "anbefalinger & Nøgletal 2010"

| Nøgletal                       | Beregningsformel  | Nøgletal udtrykker  |
|--------------------------------|---|---|
| Egenkapitalens forrentning (%) | $\frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Gns. egenkapital}}$                                | Virksomhedens forrentning af den kapital, som ejerne har investeret i virksomheden. |
| Soliditetsgrad (%)             | $\frac{\text{Egenkapital} \times 100}{\text{Aktiver i alt}}$                                      | Virksomhedens finansielle styrke  |
| Overskudsgrad                  | $\frac{\text{Resultat af ordinære aktiver før skat} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$           |   |
| Afkastningsgrad                | $\frac{\text{Resultat af ordinære aktiver før skat} \times 100}{\text{Gns. Aktiver (-likvider)}}$ |   |

**Resultatopgørelse for 2016**

|   | <b>Note</b> | <b>2016</b><br><b>t. kr.</b> | <b>2015</b><br><b>t. kr.</b> |
|---|-------------|------------------------------|------------------------------|
| Nettoomsætning                          | 1           | 8.579                        | 9.764                        |
| Eksterne omkostninger                   | 2           | -2.845                       | -5.303                       |
| <b>Bruttoresultat</b>                   |             | <b>5.734</b>                 | <b>4.461</b>                 |
| Dagsværdiregulering investeringsejendom |             | -44.098                      | -11.115                      |
| <b>Driftsresultat</b>                   |             | <b>-38.364</b>               | <b>-6.654</b>                |
| Gældseftergivelse                       | 3           | 351.931                      | 0                            |
| Finansielle indtægter                   |             | 8                            | 3.666                        |
| Finansielle omkostninger                |             | -15.348                      | -10.843                      |
| <b>Resultat før skat</b>                |             | <b>298.228</b>               | <b>-13.832</b>               |
| Skat af ordinært resultat               |             | 0                            | 0                            |
| <b>Årets resultat</b>                   |             | <b>298.228</b>               | <b>-13.832</b>               |
| <b>Resultatdisponering</b>              |             |                              |                              |
| Foreslag til udbytte for regnskabsåret  |             | 29.000                       | 0                            |
| Overført resultat                       |             | 269.228                      | -13.832                      |
|   |             | <b>298.228</b>               | <b>-13.832</b>               |

**Balance 31.12.2016**

|                             | <b>Note</b> | <b>2016<br/>t.kr.</b> | <b>2015<br/>t. kr.</b> |
|-----------------------------|-------------|-----------------------|------------------------|
| <b>Omsætningsaktiver</b>    |             |                       |                        |
| Investeringsjendomme        | 4           | 103.000               | 154.000                |
| Tilgodehavende leje         |             | 212                   | 518                    |
| Andre tilgodehavender       |             | 1.189                 | 1.695                  |
| Periodeafgrænsningsposter   |             | 57                    | 58                     |
| <b>Tilgodehavender</b>      |             | <b>104.458</b>        | <b>156.270</b>         |
| <b>Likvide beholdninger</b> |             | <b>4.204</b>          | <b>2.021</b>           |
| <b>Omsætningsaktiver</b>    |             | <b>108.661</b>        | <b>158.291</b>         |
| <b>Aktiver</b>              |             | <b>108.661</b>        | <b>158.291</b>         |

**Balance 31.12.2016**

|  | <b>Note</b> | <b>2016<br/>t.kr.</b> | <b>2015<br/>t. kr.</b> |
|--|-------------|-----------------------|------------------------|
| Virksomhedskapital                           | 5           | 550                   | 500                    |
| Overført overskud eller underskud            |             | 1.645                 | -429.182               |
| Overkurs ved emmision                        |             | 0                     | 0                      |
| Forslag til udbytte for årsregnskabet        |             | 29.000                | 0                      |
| <b>Egenkapital</b>                           |             | <b>31.195</b>         | <b>-428.682</b>        |
| Udskudt skat                                 |             | 0                     | 0                      |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>                |             | <b>0</b>              | <b>0</b>               |
| Gæld til realkreditinstitutter               |             | 70.155                | 234.135                |
| Deposita vedr. lejeaftaler                   |             | 986                   | 833                    |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b> |             | <b>71.140</b>         | <b>234.967</b>         |
| Kreditinstitutter i øvrigt                   |             | 0                     | 133.003                |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser     |             | 168                   | 61                     |
| Gæld til tilknyttede virksomheder            |             | 5.134                 | 203.773                |
| Anden gæld                                   |             | 1.024                 | 15.169                 |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>       |             | <b>6.325</b>          | <b>352.006</b>         |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                    |             | <b>77.466</b>         | <b>586.973</b>         |
| <b>Passiver</b>                              |             | <b>108.661</b>        | <b>158.291</b>         |
| Eventualforpligtelser                        | 6           |                       |                        |
| Eventual aktiver                             | 7           |                       |                        |
| Usædvanlige forhold                          | 8           |                       |                        |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser        | 9           |                       |                        |
| Koncernforhold                               | 10          |                       |                        |



## Egenkapitalopgørelse for 2016

|   | <b>Virksom-<br/>hedskapital<br/>t. kr.</b> | <b>Overkurs ved<br/>emmission<br/>t. kr.</b> | <b>Overført<br/>overskud eller<br/>underskud<br/>t. kr.</b> | <b>Udbytte<br/>t. kr.</b> | <b>I alt<br/>t. kr.</b> |
|---|--|--|---|---------------------------|-------------------------|
| Egenkapital primo                       | 500  | 0  | -429.182  | 0                         | -428.682                |
| Kapitalforhøjelse ifm gældskonvertering | 50   | 161.600                                      | 0   | 0                         | 161.650                 |
| Overført                                |  | -161.600                                     | 161.600   |                           |                         |
| Årets resultat                          | 0  | 0  | 269.228   | 29.000                    | 298.228                 |
| <b>Egenkapital ultimo</b>               | <b>550</b>                                 | <b>-</b>                                     | <b>1.645</b>  | <b>29.000</b>             | <b>31.195</b>           |

**Noter**

|  | <b>2016</b>   | <b>2015</b>   |
|--|---------------|---------------|
|  | <b>t. kr.</b> | <b>t. kr.</b> |

**1 Nettoomsætning**

Der er tale om ét forretningsområde, der relaterer sig til Danmark.

**2 Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor**

|                     |           |            |
|---------------------|-----------|------------|
| Lovpligtig revision | 30        | 105        |
| Andre ydelser       | 30        | 18         |
|                     | <b>60</b> | <b>123</b> |

**3 Gældseftergivelse**

Selskabet har i året opnået gældseftergivelse fra LMN Finance samt fra tidligere moderselskab, hvilket har medført en indtægt i resultatstopgørelsen på 351.931 TDKK.

|                                     | <b>31.12.2016</b> | <b>Grunde og bygninger t. kr. 31.12.2015</b> |
|-------------------------------------|-------------------|--|
| <b>4 Investeringsejendomme</b>      |                   |  |
| Kostpris primo                      | 427.480           | 427.365                                      |
| Årets tilgang                       | 0                 | 115  |
| Årets afgang                        | -6.902            | 0  |
| <b>Kostpris ultimo</b>              | <b>420.578</b>    | <b>427.480</b>                               |
| Værdireguleringer primo             | -273.480          | -262.365                                     |
| Årets værdireguleringer             | -44.098           | -11.115                                      |
| <b>Opskrivninger ultimo</b>         | <b>-317.578</b>   | <b>-273.480</b>                              |
| Af- og nedskrivninger primo         | 0                 | 0  |
| Årets afskrivninger                 | 0                 | 0  |
| <b>Af- og nedskrivninger ultimo</b> | <b>0</b>          | <b>0</b>                                     |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b> | <b>103.000</b>    | <b>154.000</b>                               |

Ejendommen er værdiansat ud fra vurdering foretaget af BRFkredits egne vurderingsmænd. Investeringsejendomme er målt til dagsværdi ud fra et afkastkrav på gennemsnitlig 6,15% med udgangspunkt i markedislejen. Herfra er fradraget genopretningsomkostninger, lejerabat samt tomgangsfradrag.

**Noter**

|                             |                   | <b>Antal</b> | <b>Pålydende<br/>Værdi<br/>kr.</b> | <b>Nominel<br/>værdi<br/>t. kr.</b> |
|-----------------------------|-------------------|--------------|------------------------------------|-------------------------------------|
| <b>5 Virksomhedskapital</b> |                   |              |                                    |                                     |
| Aktier                      | 01.01.2012 Primo  | 500          | 1.000,00                           | 500                                 |
|                             | 31.12.2012 Ultimo | 500          | 1.000,00                           | 500                                 |
|                             | 01.01.2013 Primo  | 500          | 1.000,00                           | 500                                 |
|                             | 31.12.2013 Ultimo | 500          | 1.000,00                           | 500                                 |
|                             | 01.01.2014 Primo  | 500          | 1.000,00                           | 500                                 |
|                             | 31.12.2014 Ultimo | 500          | 1.000,00                           | 500                                 |
|                             | 01.01.2015 Primo  | 500          | 1.000,00                           | 500                                 |
|                             | 31.12.2015 Ultimo | 500          | 1.000,00                           | 500                                 |
|                             | 01.01.2016 Primo  | 500          | 1.000,00                           | 500                                 |
|                             | Tilgang           | 50           | 1.000,00                           | 50                                  |
|                             | 31.12.2016 ultimo | 550          | 1.000,00                           | 550                                 |
|                             |                   | <b>550</b>   |                                    | <b>550</b>                          |

**6 Eventualforpligtelser**

Selskabet har igangværende retssager med flere lejere.

Ledelsen vurderer, at der er indregnet tab på disse igangværende retssager i fornødent omfang.

Gallerierne Hillerød a/s indgik indtil 15.12.2016 i en dansk sambeskatning med European Retail Holding A/S som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber indtil datoen for udtræden af denne sambeskatning.

Selskabet er fra 16.12.2016 administrationselskab i en dansk sambeskatning (som eneste selskab).

**7 Eventual aktiver**

Selskabet har et ikke aktiveret udskudt skatteaktiv på ca 62 mio DKK.

**8 Usædvanlige forhold**

Som følge af skift i ejerkredsen, er der ultimo 2016 udøvet skøn vedrørende værdiansættelse af selskabets investeringsejendom, der er væsentligt anderledes end de skøn der blev udøvet 2015. Som følge heraf nedskrives ejendommen væsentligt i 2016.

## Noter

### 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bank og prioritetsgæld er der lyst pant i selskabets ejendom med en regnskabsmæssig værdi på TDKK 103.000.

### 10 Koncernforhold

Følgende modervirksomhed udarbejder koncernregnskab (mindste koncern):  
BRFkredit a/s, Klampenborgvej 205, 2800 Kgg. Lyngby

# Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Jens Ulrik Dreyer

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-117435100543

IP: 193.26.218.154

2017-06-13 06:48:47Z

NEM ID 

## Ole Aage Hansen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-577467161983

IP: 80.62.117.4

2017-06-13 08:04:15Z

NEM ID 

## Hans Christian Nielsson

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-714722712459

IP: 193.26.218.154

2017-06-13 10:41:04Z

NEM ID 

## Hans Christian Nielsson

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-714722712459

IP: 193.26.218.154

2017-06-13 10:41:04Z

NEM ID 

## Hans Trærup

Revisor

Serienummer: CVR:33963556-RID:66528843

IP: 87.54.0.114

2017-06-13 10:55:43Z

NEM ID 

## Jacob Kirschner Hansen

Adm. direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-522203525302

IP: 80.167.239.61

2017-06-14 08:39:17Z

NEM ID 

## Henning Sørensen

Revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-240809659835

IP: 194.239.94.33

2017-06-14 09:42:33Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 2E23J-Q4CWE-OM2TW-CTGEH-5YXQS-BX822

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>