

Gallerierne Hillerød A/S

Vadestedet 1 1., 4700 Næstved

CVR-nr. 28 71 19 64

**Årsrapport for perioden
1. januar til 31. december 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 30. juni 2022

Tom Gunnar Høeg
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	7
Balance 31. december	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Gallerierne Hillerød A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hillerød, den 30. juni 2022

Direktion

Tom Gunnar Høeg

Bestyrelse

Simon Lodberg
formand

Anders Gintberg Levin

Tom Gunnar Høeg

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Gallerierne Hillerød A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Gallerierne Hillerød A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, 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. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA's Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 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.

København, den 30. juni 2022

Baker Tilly Denmark
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 35 25 76 91

Morten Schwensen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne32172

Selskabsoplysninger

Selskabet	Gallerierne Hillerød A/S Vadestedet 1 1. 4700 Næstved CVR-nr.: 28 71 19 64 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2021 Stiftet: 12. maj 2005 Hjemsted: Næstved
Bestyrelse	Simon Lodberg, formand Anders Gintberg Levin Tom Gunnar Høeg
Direktion	Tom Gunnar Høeg
Revision	Baker Tilly Denmark Godkendt Revisionspartnerselskab Poul Bundgaards Vej 1, 1. 2500 Valby

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i erhvervelse og udlejning af ejendomme og hertil beslægtet formål.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendom er indregnet i årsrapporten til en skønnet markedsværdi baseret på aktuelle, og forventede lejeindtægter og driftsudgifter samt de aktuelle markedsforhold. Endvidere er der igangværende dialog med potentielle investorer omkring købet af ejendommen som også er taget i betragtning. Vurderingen er baseret på et skøn og derfor forbundet med usikkerhed. Den faktiske dagsværdi kan afvige i forhold til den indregnede dagsværdi pr. 31. december 2021.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2021 udviser et underskud på kr. 49.212.638, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på kr. 53.000.907.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2021	2020
		kr.	kr.
Bruttotab		-2.953.907	-865.182
Personaleomkostninger	2	-1.607.412	-852.174
Værdireguleringer af investeringsaktiver	3	-44.308.448	38.161.750
Resultat før finansielle poster		-48.869.767	36.444.394
Finansielle indtægter		2.752	46.333
Finansielle omkostninger		-345.623	-99.346
Resultat før skat		-49.212.638	36.391.381
Skat af årets resultat		0	0
Årets resultat		-49.212.638	36.391.381
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-49.212.638	36.391.381
		-49.212.638	36.391.381

Balance 31. december

	Note	2021	2020
		kr.	kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	4	280.000.000	220.000.000
Materielle anlægsaktiver		280.000.000	220.000.000
Deposita		14.400	0
Finansielle anlægsaktiver		14.400	0
Anlægsaktiver i alt		280.014.400	220.000.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		40.669	53.174
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		499.435	0
Andre tilgodehavender		5.604.028	13.696.886
Periodeafgrænsningsposter		18.172	599.894
Tilgodehavender		6.162.304	14.349.954
Likvide beholdninger		350.250	716.436
Omsætningsaktiver i alt		6.512.554	15.066.390
Aktiver i alt		286.526.954	235.066.390

Balance 31. december

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Passiver			
Selskabskapital		600.000	600.000
Overført resultat		52.400.907	101.613.545
Egenkapital		53.000.907	102.213.545
Gæld til realkreditinstitutter		94.872.168	106.739.200
Gæld til tilknyttede virksomheder		95.212.831	19.809.250
Deposita		587.698	783.236
Langfristede gældsforpligtelser	5	190.672.697	127.331.686
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	3.475.148	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		38.970.030	4.405.615
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	125.000
Anden gæld		277.514	877.236
Periodeafgrænsningsposter		130.658	113.308
Kortfristede gældsforpligtelser		42.853.350	5.521.159
Gældsforpligtelser i alt		233.526.047	132.852.845
Passiver i alt		286.526.954	235.066.390
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	1		
Usikkerhed ved indregning og måling	6		
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. januar	600.000	101.613.545	102.213.545
Årets resultat	0	-49.212.638	-49.212.638
Egenkapital 31. december	600.000	52.400.907	53.000.907

Noter

1 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Selskabets likviditet er anstrengt som følge af ombygningen af Gallerierne i Hillerød. Det er ledelsen forventning, at indtægterne i kommende år vil blive forøget når byggeriet står færdigt og lejeindtægter fra de fuldt udlejede lejemål tilstrømmer selskabet. Ledelsen er løbende i dialog med kreditinstitutter omkring mulighederne om yderligere lån til afslutning af byggeriet. Ledelsen forventer tilførsel af kapital efter balancedagen og vurderer derfor at kapitalberedskabet samt kreditfaciliteterne er til rådighed. Det er således ledelsens vurdering, at selskabet vil være i stand til at kunne honorere forpligtelserne i takt med disse forfalder. På baggrund heraf aflægges årsrapporten under forudsætning om fortsat drift.

	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	1.560.000	849.944
Andre omkostninger til social sikring	3.647	470
Andre personaleomkostninger	43.765	1.760
	<u>1.607.412</u>	<u>852.174</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
3 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Værdireguleringer af investeringsejendomme	-44.308.448	38.161.750
Værdiregulering investeringsejendomme	<u>-44.308.448</u>	<u>38.161.750</u>
	<u>-44.308.448</u>	<u>38.161.750</u>

Noter

4 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris 1. januar	437.887.824
Tilgang i årets løb	<u>104.308.448</u>
Kostpris 31. december	<u>542.196.272</u>
Værdireguleringer 1. januar	-217.887.824
Årets værdireguleringer	<u>-44.308.448</u>
Værdireguleringer 31. december	<u>-262.196.272</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u><u>280.000.000</u></u>

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegning

Dagsværdien af investeringsejendommen pr. 31. december 2021 er opgjort af på basis af selskabet aktuelle- og forventede lejeindtægter og driftsudgifter samt aktuelle markedsforhold. Der henvises til note 6 omkring usikkerhed ved indregning og måling af investeringsejendommen.

Den negative urealiserede værdiregulering af ejendommen på 44 mio. kr. er indregnet i resultatopgørelsen.

5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar kr.	Gæld 31. december kr.	Afdrag næste år kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	106.739.200	98.347.316	3.475.148	67.835.224
Gæld til tilknyttede virksomheder	19.809.250	95.212.831	0	0
Deposita	783.236	587.698	0	0
	<u>127.331.686</u>	<u>194.147.845</u>	<u>3.475.148</u>	<u>67.835.224</u>

Noter

6 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendom er indregnet i årsrapporten til en skønnet markedsværdi baseret på aktuelle, og forventede lejeindtægter og driftsudgifter samt de aktuelle markedsforhold. Endvidere er der igangværende dialog med potentielle investorer omkring købet af ejendommen som også er taget i betragtning. Vurderingen er baseret på et skøn og derfor forbundet med usikkerhed. Den faktiske dagsværdi kan afvige i forhold til den indregnede dagsværdi pr. 31. december 2021.

7 Eventualforpligtelser

Selskabet er part i en verserende sag, hvor der er fremsat krav mod Gallerierne Hillerød A/S. Det er ledelsens opfattelse, at resultatet af sagen ikke vil påvirke selskabets økonomiske stilling væsentligt.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Sarofie Invest ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

Selskabet har pr. 31. december 2021 et skatteaktiv på 40 mio. kr., der primært påhviler forskellen mellem den oprindelig anskaffelsessum og den regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021. Skatteaktivet er ikke indregnet i balancen som følge af usikkerhed omkring anvendelse i kommende år.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 98.347, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør t.kr. 280.000.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Gallerierne Hillerød A/S for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

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. Herudover 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 årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af omkostninger til ejendom og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter ved salg indregnes i resultatopgørelsen, hvis risikoovergang, normalt ved levering til køber, har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Anvendt regnskabspraksis

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter alle omkostninger vedrørende drift af ejendommen, herunder skatter og afgifter, forsikringer og vedligeholdelse i det omfang disse omkostninger ikke dækkes af lejer.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger samt direkte omkostninger der er tilknyttet projektejendomme i byggeperioden.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, 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 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. Udskudt skat måles til nettorealisationsværdi.

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 nettorealisationsværdi.

Gældsforpligtelser

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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.