



Tlf.: 39 15 52 00  
koebenhavn@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Havneholmen 29  
DK-1561 København V  
CVR-nr. 20 22 26 70

**GLOSTRUP ERHVERVSEJENDOMME A/S**  
**MELDAHLSGADE 5, 1613 KØBENHAVN V**  
**ÅRSRAPPORT**  
**2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 14. april 2016

---

Peter Westphall

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	2
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4-5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Anvendt regnskabspraksis.....	7-9
Resultatopgørelse.....	10
Balance.....	11-12
Noter.....	13-14

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Glostrup Erhvervsejendomme A/S Meldahlsgade 5 1613 København V
	CVR-nr.: 29 01 12 49 Stiftet: 30. august 2005 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Per Mathias Kaastrup-Olsen, Formand Klaus Jacob Jensen David Emil Kaastrup-Olsen
<b>Direktion</b>	Peter Westphall
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V
<b>Pengeinstitut</b>	Nykredit Bank Kalvebod Brygge 1-3 1780 København V
	Jyske Bank A/S, Erhvervsejendomme Vestergade 8-16 8600 Silkeborg

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 for Glostrup Erhvervsejendomme 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 21. marts 2016

Direktion

---

Peter Westphall

Bestyrelse

---

Per Mathias Kaastrup-Olsen  
Formand

---

Klaus Jacob Jensen

---

David Emil Kaastrup-Olsen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

### *Til kapitalejeren i Glostrup Erhvervsjendomme A/S*

#### PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Glostrup Erhvervsjendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af 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. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Supplerende oplysning vedrørende forhold i regnskabet**

Uden at det har påvirket vores konklusion, gør vi opmærksom på oplysningerne i årsregnskabets note, 9, hvoraf det fremgår, at selskabets har negativ egenkapital pr. 31. december 2015. Selskabet har opnået aftaler der sikre at der kan budgetteres med en tilfredsstillende drift og likviditet for 2016. På baggrund heraf er selskabets årsrapport aflagt med fortsat drift for øje.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

### UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

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

København, den 21. marts 2016

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

Dan Bøek Malmstrøm  
Statsautoriseret revisor

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedformål er investeringsvirksomhed, herunder direkte eller indirekte investering i fast ejendom samt udvikling heraf.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Der er fortsat et stort udbud af ledige lokaler i erhvervs- og industri områder i Glostrup, Albertslund og Brøndby. Tomgang i selskabets ejendomme er ligeledes høj. Ultimo året var tomgangen målt på areal ca. 32% og målt på lejeindtægter 30%. Det er vanskeligt ved genudlejning at opnå samme lejeniveau og nogle eksisterende lejere kommer med krav om rabat på den aftalte leje eller beder om at få evt. lejestigninger annulleret.

Årsregnskabet er aflagt med fortsat drift for øje. Selskabets drifts og likviditetsbudgetter viser, at der er likviditet til disposition til det kommende år.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et ordinært positivt driftsresultat før skat på 1,800 mio. kr.

Selskabet har en egenkapital pr. 31. december 2015 på kr. -10,979 mio.

Årets resultat er opnået i et særdeles vanskeligt finansierings og ejendomsmarked.

Opgørelsen af værdien af selskabets ejendomme er forbundet med usikkerhed, idet prissætningen er præget af at visse markedsdeltagere på grund af opsigelse af deres låneforhold er tvunget til at nedbringe ejendomsbalancerne. Reduktion af tomgang kan medføre en forøgelse af værdien af ejendommene.

Ledelsen anser på denne baggrund årets resultat som værende ikke fuldt ud tilfredsstillende, dog acceptabelt.

### Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

### Forventninger til fremtiden

Der arbejdes fortsat på genudlejning og dermed på nedbringelse af tomgangen. Delsalg af selskabets ejendomme overvejes. To af selskabets ejendomme er placeret i et område, der af kommunen forventes omdannet til bolig, hvormed selskabet muligvis kan realisere en gevinst ved frasalg af byggeretter.

Dette forhold forventes afdækket i kommende regnskabsår.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Glostrup Erhvervsjendomme A/S for 2015 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

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

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen indeholder lejeindtægter ved udlejning af selskabets ejendomme. Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen med de beløb som vedrører regnskabsåret.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, salg, reklame, kontorhold, tab på debitorer mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv 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 indeholder renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

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.



**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS****BALANCEN****Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger og driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

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.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	40-50 år	40-50 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	3-8 år	0-30 %

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

Grunde og bygninger måles til dagsværdi, svarende til ejendommens handelsværdi, efter årsregnskabslovens § 41. Ændringer i dagsværdien reguleres over egenkapitalen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

**Tilgodehavender**

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

**Udbytte**

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **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 af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### **Gældsforpligtelser**

Gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>5.296.393</b>	<b>6.053.621</b>
Personaleomkostninger.....	1	-660.621	-442.714
Af- og nedskrivninger.....		-1.111.578	-1.114.584
Dagsværdiregulering af andre investeringsaktiver.....		0	-12.643.841
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>3.524.194</b>	<b>-8.147.518</b>
Andre finansielle indtægter.....	2	172	441
Andre finansielle omkostninger.....		-1.724.677	-1.978.441
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>1.799.689</b>	<b>-10.125.518</b>
Skat af årets resultat.....	3	101.731	3.190.936
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>1.901.420</b>	<b>-6.934.582</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		1.901.420	-6.934.582
<b>I ALT</b> .....		<b>1.901.420</b>	<b>-6.934.582</b>

**BALANCE 31. DECEMBER**

AKTIVER	Note	2015 kr.	2014 kr.
Grunde og bygninger.....		97.805.718	98.800.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		0	11.578
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>4</b>	<b>97.805.718</b>	<b>98.811.578</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>97.805.718</b>	<b>98.811.578</b>
Andre tilgodehavender.....		51.690	27.103
Periodeafgrænsningsposter.....		0	9.375
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>51.690</b>	<b>36.478</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>		<b>5.000.000</b>	<b>49.864</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>5.051.690</b>	<b>86.342</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>102.857.408</b>	<b>98.897.920</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2015 kr.	2014 kr.
Selskabskapital.....		500.000	4.955.000
Overført overskud.....		-11.478.695	-22.835.115
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>5</b>	<b>-10.978.695</b>	<b>-17.880.115</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		7.405.734	7.990.907
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>7.405.734</b>	<b>7.990.907</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		95.243.330	95.226.575
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>6</b>	<b>95.243.330</b>	<b>95.226.575</b>
Gæld til pengeinstitutter.....		4.415.185	6.902.269
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		88.808	252.577
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		0	43.274
Selskabsskat.....		68.442	582.797
Anden gæld.....		6.614.604	5.779.636
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>11.187.039</b>	<b>13.560.553</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>106.430.369</b>	<b>108.787.128</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>102.857.408</b>	<b>98.897.920</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Ejerforhold	8		
Usikkerhed ved going concern	9		

## NOTER

	2015 kr.	2014 kr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Løn og gager.....	660.621	442.714	
<b>Andre finansielle indtægter</b>			<b>2</b>
Finansielle indtægter i øvrigt.....	172	441	
	<b>172</b>	<b>441</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>3</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	483.442	582.797	
Regulering af udskudt skat.....	-75.115	-3.009.100	
Regulering af udskudt skat som følge af ændret skattesats.....	-510.058	-764.633	
	<b>-101.731</b>	<b>-3.190.936</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>4</b>
		Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	
	Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2015.....	151.603.692	72.344	
Tilgang.....	105.718	0	
<b>Kostpris 31. december 2015.....</b>	<b>151.709.410</b>	<b>72.344</b>	
Opskrivninger 1. januar 2015.....	-50.473.692	0	
<b>Opskrivninger 31. december 2015.....</b>	<b>-50.473.692</b>	<b>0</b>	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015.....	2.330.000	60.766	
Årets afskrivninger .....	1.100.000	11.578	
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2015.....</b>	<b>3.430.000</b>	<b>72.344</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....</b>	<b>97.805.718</b>	<b>0</b>	

## NOTER

					Note
<b>Egenkapital</b>					<b>5</b>
			Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2015.....	4.955.000	-22.835.115		-17.880.115	
Kapitalforhøjelse.....	500.000			4.500.000	5.000.000
Kapitalnedsættelse.....	-4.955.000			4.955.000	
Forslag til årets resultatdisponering.....				1.901.420	1.901.420
<b>Egenkapital 31. december 2015.....</b>	<b>500.000</b>	<b>-11.478.695</b>		<b>-10.978.695</b>	
Selskabskapitalen har ikke ud over ændringerne i 2015 været ændret i de seneste 5 år.					
<b>Selskabskapital</b>					
Selskabskapitalen er fordelt således:					
A-aktier, 500.000 stk. a nom. 1 kr.....			500.000		0
			<b>500.000</b>		<b>0</b>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					<b>6</b>
	1/1 2015 gæld i alt	31/12 2015 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	
Gæld til realkreditinstitutter...	95.226.575	95.243.330	0	67.456.922	
	<b>95.226.575</b>	<b>95.243.330</b>	<b>0</b>	<b>67.456.922</b>	
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>					<b>7</b>
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på 95.243 tkr., der der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 97.806 tkr.					
Likvide beholdninger 5.000 tkr. er stillet til sikkerhed for selskabet bank- og prioritetsgæld					
<b>Ejerforhold</b>					<b>8</b>
Følgende aktionær er noteret i selskabets aktionærfortegnelse som eneejer af selskabskapitalen:					
GEAS Holding ApS					
Meldahlsvej 5					
1613 København V					
<b>Usikkerhed ved going concern</b>					<b>9</b>
Selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en negativ egenkapital på tkr. 10.979. Selskabet har opnået aftaler der sikre den nødvendige likviditet til selskabets forpligtelser indtil 31. december 2016.					