



Tlf.: 96 20 76 00  
frederikshavn@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Rimmens Alle 89, Box 712  
DK-9900 Frederikshavn  
CVR-nr. 20 22 26 70

**GALOCHE ALLÉ A/S**

**BAGSVÆRD HOVEDGADE 130 A, 1., 2880 BAGSVÆRD**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JULI 2015 - 30. JUNI 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 30. november 2016

---

Annitta Husth Neve Nielsen

**CVR-NR. 29 80 32 34**

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæringer.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Noter.....	10-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Galoche Allé A/S Bagsværd Hovedgade 130 A, 1. 2880 Bagsværd
	CVR-nr.: 29 80 32 34 Stiftet: 21. december 2006 Hjemsted: Gladsaxe Regnskabsår: 1. juli 2015 - 30. juni 2016
<b>Bestyrelse</b>	Annitta Husth Neve Nielsen, Formand Henrik Pedersen Ole Neve Nielsen
<b>Direktion</b>	Ole Neve Nielsen
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Rimmens Alle 89, Box 712 9900 Frederikshavn
<b>Pengeinstitut</b>	Spar Nord Bank A/S Sct. Laurentii Vej 36 9990 Skagen
	Nykredit Bank A/S Kalvebod Brygge 47 1780 København V

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for Galoche Allé 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. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bagsværd, den 18. oktober 2016

Direktion:

---

Ole Neve Nielsen

Bestyrelse:

---

Annitta Husth Neve Nielsen  
Formand

---

Henrik Pedersen

---

Ole Neve Nielsen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

*Til kapitalejeren i Galoche Allé A/S*

### PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Galoche Allé A/S for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, 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 selskabets 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 selskabets 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. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 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 om "usikkerhed ved going concern", hvoraf det fremgår, at selskabet pr. 30. juni 2016 har forpligtelser, der overstiger selskabets aktiver med 18,2 mio. kr. Dette forhold sammen med de i noten øvrige nævnte forhold indikerer, at der er en væsentlig usikkerhed, der kan rejse tvivl om selskabets mulighed for at fortsætte driften. Som beskrevet i noten "usikkerhed ved indregning og måling" er forholdene også med til at skabe væsentlig usikkerhed om værdiansættelsen af det indregnede skatteaktiv på 3,3 mio. kr.

## 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.

Frederikshavn, den 18. oktober 2016

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

Jan Kammann Andersen  
Statsautoriseret revisor

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendom. Investeringsejendommen omfatter en butiksejendom.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Ejendommens dagsværdi er fastlagt på baggrund af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig, en investors rentekrav ændres eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

Det i årsregnskabet indregnede skatteaktiv bygger på en forudsætning om virksomhedens fortsatte drift. Ledelsen vurderer imidlertid, at der er usikkerhed herom og dermed er der også usikkerhed om værdiansættelsen af det indregnede skatteaktiv.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Der er ikke i regnskabsåret sket ændringer i virksomhedens aktivitetsområder. Årets resultat udgør 397 tkr., hvilket har forbedret egenkapitalen, som dog fortsat er negativ med 18,2 mio. kr. Sidste års resultat og egenkapital var negativt påvirket af en nedskrivning af koncerntilgodehavende på 4,1 mio. kr.

Selskabet budgetterer med overskud for de kommende år, og ledelsen er løbende i forhandlinger med selskabets penge- og kreditinstitutter omkring de fremtidige finansieringsplaner, som er nødvendige for at kunne opfylde budgettet. Ledelsen bedømmer, at de nødvendige tilsagn om finansiering fortsat vil blive imødekommet. Der er naturligvis usikkerhed herom, men ledelsen aflægger årsregnskabet under forudsætning om virksomhedens fortsatte drift.

### Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

**RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 30. JUNI**

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>1.700.848</b>	<b>-1.507.470</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-350.000	0
Dagsværdiregulering af gæld vedr. investeringsejendomme.....		-19.654	-3.748
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>1.331.194</b>	<b>-1.511.218</b>
Finansielle indtægter.....	1	165.214	118.390
Finansielle omkostninger.....	2	-1.143.304	-1.239.058
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>353.104</b>	<b>-2.631.886</b>
Skat af årets resultat.....	3	44.000	-819.116
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>397.104</b>	<b>-3.451.002</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		397.104	-3.451.002
<b>I ALT</b> .....		<b>397.104</b>	<b>-3.451.002</b>



## BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Investeringsejendomme.....		31.000.000	31.350.000
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>4</b>	<b>31.000.000</b>	<b>31.350.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>31.000.000</b>	<b>31.350.000</b>
Udskudt skatteaktiv.....		3.313.000	3.269.000
Periodeafgrænsningsposter.....		12.263	12.100
Tilgodehavender.....		3.325.263	3.281.100
Likvider.....		105.179	0
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>3.430.442</b>	<b>3.281.100</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>34.430.442</b>	<b>34.631.100</b>
<b>PASSIVER</b>			
Aktiekapital.....		1.000.000	1.000.000
Overført overskud.....		-19.211.210	-19.608.314
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>5</b>	<b>-18.211.210</b>	<b>-18.608.314</b>
Prioritetsgæld.....		29.175.447	29.155.793
Deposita.....		662.475	362.475
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>6</b>	<b>29.837.922</b>	<b>29.518.268</b>
Gæld til pengeinstitutter.....		10.529.373	10.750.494
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		11.957.624	12.799.201
Anden gæld.....		316.733	171.451
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>22.803.730</b>	<b>23.721.146</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>52.641.652</b>	<b>53.239.414</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>34.430.442</b>	<b>34.631.100</b>
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Usikkerhed ved going concern	9		
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	10		

## NOTER

	2015/16 kr.	2014/15 kr.	Note
<b>Finansielle indtægter</b>			<b>1</b>
Tilknyttede virksomheder.....	165.214	117.419	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	0	971	
	<b>165.214</b>	<b>118.390</b>	
 <b>Finansielle omkostninger</b>			 <b>2</b>
Tilknyttede virksomheder.....	489.899	38.438	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	653.405	1.200.620	
	<b>1.143.304</b>	<b>1.239.058</b>	
 <b>Skat af årets resultat</b>			 <b>3</b>
Regulering af udskudt skat.....	-44.000	819.116	
	<b>-44.000</b>	<b>819.116</b>	
 <b>Materielle anlægsaktiver</b>			 <b>4</b>
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. juli 2015.....		48.414.263	
<b>Kostpris 30. juni 2016.....</b>		<b>48.414.263</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. juli 2015.....		-17.064.263	
Årets værdireguleringer.....		-350.000	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 30. juni 2016.....</b>		<b>-17.414.263</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016.....</b>		<b>31.000.000</b>	

Butiksejendommen er beliggende i Køge og ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en Discounted Cash Flow-model, hvor dagsværdien baseres dels på værdien af de fremtidige pengestrømme i en 10-årig budgetperiode og dels på værdien i terminalperioden, der ligger efter budgetperioden.

De fremtidige pengestrømme baserer sig på ejendommens budget for de kommende 10 år, som tager udgangspunkt i en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på 1.100 kr., årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 432 tkr. samt en udlejningsprocent på 95%. Der er indregnet en inflationsrate på 1% i terminalperioden.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 9,5%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed mv.

## NOTER

					Note
<b>Egenkapital</b>					<b>5</b>
			Aktiekapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. juli 2015.....			1.000.000	-19.608.314	-18.608.314
Forslag til årets resultatdisponering.....				397.104	397.104
<b>Egenkapital 30. juni 2016.....</b>			<b>1.000.000</b>	<b>-19.211.210</b>	<b>-18.211.210</b>
 <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					<b>6</b>
	1/7 2015 gæld i alt	30/6 2016 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	
Prioritetsgæld.....	29.155.793	29.175.447	0	18.546.053	
Deposita.....	362.475	662.475	0	662.475	
	<b>29.518.268</b>	<b>29.837.922</b>	<b>0</b>	<b>19.208.528</b>	
 <b>Eventualposter mv.</b>					<b>7</b>
<b>Hæftelse i sambeskatningen</b>					
Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat.					
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Ejendoms-selskabet af 15/1 1992 A/S, der er administrationselskab for sambeskatningen.					
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>					<b>8</b>
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, nominel restgæld i alt 29.175 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2016 udgør 31.000 tkr.					
Til sikkerhed for engagement med pengeinstitut har selskabet udstedt ejerpantebrev på 12.000 tkr. med pant i ovennævnte grunde og bygninger.					
Selskabet kautionerer desuden for moderselskabet Ejendomsselskabet af 15/1 1992 A/S' og søsterselskabet Bismar A/S' mellemværende med pengeinstitut.					

## NOTER

## Note

**Usikkerhed ved going concern**

9

Der er ikke i regnskabsåret sket ændringer i virksomhedens aktivitetsområder. Årets resultat udgør 397 tkr., hvilket har forbedret egenkapitalen, som dog fortsat er negativ med 18,2 mio. kr. Sidste års resultat og egenkapital var negativt påvirket af en nedskrivning af koncerntilgodehavende på 4,1 mio. kr.

Selskabet budgetterer med overskud for de kommende år, og ledelsen er løbende i forhandlinger med selskabets penge- og kreditinstitutter omkring de fremtidige finansieringsplaner, som er nødvendige for at kunne opfylde budgettet. Ledelsen bedømmer, at de nødvendige tilsagn om finansiering fortsat vil blive imødekommet. Der er naturligvis usikkerhed herom, men ledelsen aflægger årsregnskabet under forudsætning om virksomhedens fortsatte drift.

**Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling**

10

Ejendommens dagsværdi er fastlagt på baggrund af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig, en investors rentekrav ændres eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

Det i årsregnskabet indregnede skatteaktiv bygger på en forudsætning om virksomhedens fortsatte drift. Ledelsen vurderer imidlertid, at der er usikkerhed herom og dermed er der også usikkerhed om værdiansættelsen af det indregnede skatteaktiv.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Galoche Allé A/S for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

### Andre eksterne omkostninger

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

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Ejendomme under opførelse måles til kostpris

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.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### 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 acontoskatte.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

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

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes prioritetsgæld og andre finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi, der svarer til lånets kontantværdi på årsafslutningstidspunktet. Kursreguleringen af gældsforpligtelserne indregnes i resultatopgørelsen.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Hvis valutapositionen anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes urealiserede værdireguleringer direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til kursen på transaktionsdagen.