

## Gladsaxe Butikcenter A/S

Rolighedsvej 28, 1. sal  
7400 Herning

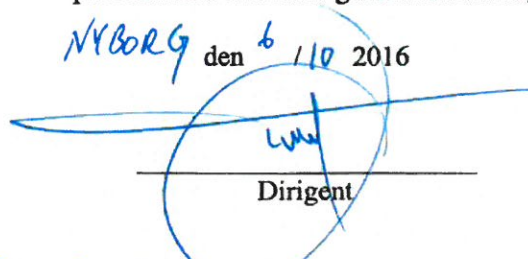
CVR-nr. 30 48 73 89

## ÅRSRAPPORT

2015/16

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling

NYBORG den 6/10 2016



Dirigent

PETER GULDBRANDT TROMBORG

## Indholdsfortegnelse

### Påtegninger

Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer .....	4

### Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger.....	6
Ledelsesberetning .....	7

### Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016

Anvendt regnskabspraksis .....	9
Resultatopgørelse.....	12
Balance .....	13
Noter .....	15

## Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2015/16 for Gladsaxe Butikscenter A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

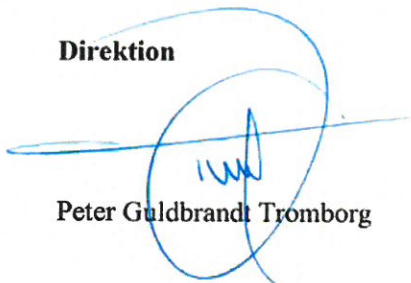
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 26. august 2016

**Direktion**

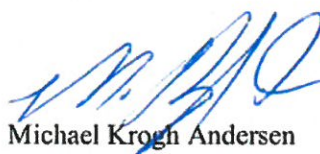


Peter Guldbrandt Tromborg

**Bestyrelse**



Preben Kristensen  
Formand



Michael Krogh Andersen



Kaj Porup

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Gladsaxe Butikscenter A/S

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Gladsaxe Butikscenter 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 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. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på note 1 i regnskabet, som beskriver den usikkerhed, der er forbundet med indregning og måling af investeringsejendomme.

## Den uafhængige revisors erklæringer

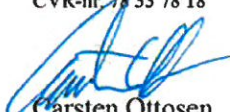
### Udtalelse om ledelsesberetningen

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.

Herning, den 26. august 2016

**blicher**

REVISION & RÅDGIVNING  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 79 33 78 18



Carsten Ottosen  
Statsaut. revisor

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Gladsaxe Butikscenter A/S Rolighedsvej 28, 1. sal 7400 Herning
	CVR-nr.: 30 48 73 89 Stiftet: 29. marts 2007 Hjemsted: Herning Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
<b>Bestyrelse</b>	Preben Kristensen, formand Michael Krogh Andersen Kaj Porup
<b>Direktion</b>	Peter Guldbrandt Tromborg
<b>Revisor</b>	Blicher Revision & Rådgivning Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Østergade 48 7400 Herning
	Statsaut. revisor Carsten Ottosen Revisor Ole Ravn Callesen

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at erhverve erhvervsejendomme med henblik på erhvervsmæssig udlejning heraf.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet måler investeringsejendomme til dagsværdi. Den anvendte model er nærmere beskrevet under anvendt regnskabspraksis. Målingen er forbundet med væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Markedet for investeringsejendomme er hæmmet af vanskelige finansieringsmuligheder på køberside, som medfører væsentlig lavere transaktioner for salg af enkeltejendomme. Køberprofil er derfor stadig stigende karakteriseret ved egenkapitalstærke danske og udenlandske fonde og pensionskasser, hvilket forhold forventes fortsat, at forøgede den samlede efterspørgsel. Dette drevet af det lave renteniveau, der markant styrker det direkte afkast og cash flow på investeringsejendomme og henset til lave afkast i andre traditionelle aktivklasser.

Selskabet er del af en portefølje sammen med andre selvstændige ejendomsselskaber med samme struktur og administrator.

I ledelsens vurdering af ejendommens dagsværdi på statusdagen indgår bl.a. følgende forhold:

- ejendommen er kategoriseret som en velbeliggende detailhandelsejendom i Storkøbenhavn, udlejet til kædebutikker med betydelig kapitalstyrke på lange uopsigelige lejekontrakter
- høj vedligeholdelsesstandard med fuld historik på vedligeholdelsesplan
- selskabets investeringsstrategi (op til 15 år fra købstidspunktet) er langsigtet og med mulighed for salg af ejendommen via selskabsoverdragelse, hvorved køber vil kunne opnå væsentlig omkostningsreduktion
- finansieringsplan med lang løbetid
- hele fremmedkapitalen er med fast rente, heraf ca. 40% med udløb 31-12-2017 og ca. 60% med udløb 30-9-2018
- afkastet overstiger væsentligt nuværende renteniveau, herunder indgåede fastrente aftaler
- stor sandsynlighed for fremtidige stigninger i nettohuslejen via kontraktvilkår om indeksering af huslejen
- Ledelsens budgetterede husleje i det kommende regnskabsår modsvarer ændring i ejendommens afkast til 5,30%

På baggrund af markedssituationen, som er præget af få men store transaktioner og bredt set ikke er velfungerende, men samtidig med indregning af ovennævnte forhold, vurderes afkastkravet på statusdagen uændret, således også svarende til niveauet i udtalelse fra eksterne valuar af september 2015.

Ledelsen gør sælgende og købende aktionærer såvel som eksterne interessenter opmærksom på, at værdiansættelsen af dagsværdien på statusdagen er forbundet med væsentlig usikkerhed.

## Ledelsesberetning

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

I det samlede årsresultat er indeholdt urealiseret kursregulering til dagsværdi af obligationsrestgæld. Ejendommens almindelige drift og likviditet har udviklet sig tilfredsstillende, hvilket kan belyses således (beløb angivet i 1.000 kr.):

Regnskabsmæssigt resultat før skat .....	1.914
Tilbageregulering af urealiserede poster:	
Regulering til dagsværdi af obligationslån .....	-31
Ejendommens driftsresultat .....	1.883

### Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

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

### Forventet udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer

På baggrund af de indgåede lejekontrakter og nuværende renteniveau herunder indgået rentesikring er det ledelsens forventning, at der fortsat vil være en positiv drift og likviditet af selskabets ejendom.



## Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsregnskabet for Gladsaxe Butikscenter A/S for 2015/16 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

#### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes ved første indregning i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Afledte finansielle instrumenter indregnes under henholdsvis andre tilgodehavender og anden gæld.

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for afdækning af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med de ændringer i dagsværdien af det afdækkede aktiv eller den afdækkede forpligtelse, som kan henføres til den risiko, der er afdækket.

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige transaktioner, indregnes direkte på egenkapitalen. Når de sikrede transaktioner realiseres, indregnes de akkumulerede ændringer som en del af kostprisen for de pågældende regnskabsposter.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdier løbende i resultatopgørelsen som finansielle poster.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

#### Investeringsjendommenes driftsomkostninger

Investeringsjendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ledelse og administration samt juridisk assistance og revision mv.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

#### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til

## Anvendt regnskabspraksis

posterings direkte på egenkapitalen.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posterings direkte på egenkapitalen.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

### Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver 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. I de tilfælde, hvor opgørelse af

## Anvendt regnskabspraksis

skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

### Gældsforpligtelser

Modtagne forudbetalinger vedrører modtagen erstatning ved mangler i forbindelse med bygningernes 5 års gennemgang.

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen og beløbet efter skat indregnes i en frivillig reserve under egenkapitalen i posten ”Reserve for dagsværdi for investeringsaktiver”.

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

### Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

## Resultatopgørelse

### 1. juli - 30. juni

Note	2015/16	2014/15 kr. 1.000
Lejeindtægter af investeringsejendomme .....	2.774.634	3.868
Investeringsejendommens driftsomkostninger.....	-60.461	-770
Andre eksterne omkostninger .....	-149.954	-125
<b>BRUTTORESULTAT</b> .....	<b>2.564.219</b>	<b>2.973</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....	0	-2.033
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme .....	31.253	462
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>2.595.472</b>	<b>1.402</b>
Andre finansielle indtægter.....	58	5
Andre finansielle omkostninger.....	-681.491	-1.030
<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>1.914.039</b>	<b>377</b>
2 Skat af årets resultat .....	-421.500	-83
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>1.492.539</b>	<b>294</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Forslag til udbytte for regnskabsåret.....	504.000	904
Overført resultat .....	988.539	-610
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>1.492.539</b>	<b>294</b>

**Balance 30. juni**  
**AKTIVER**

Note	2016	2015 kr. 1.000
3 Investeringsejendomme .....	50.896.000	50.896
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>50.896.000</b>	<b>50.896</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<b>50.896.000</b>	<b>50.896</b>
Andre tilgodehavender.....	193.610	156
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>193.610</b>	<b>156</b>
<b>Likvide beholdninger</b> .....	<b>2.294.042</b>	<b>2.900</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>2.487.652</b>	<b>3.056</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>53.383.652</b>	<b>53.952</b>

**Balance 30. juni**  
**PASSIVER**

Note	2016	2015 kr. 1.000
Virksomhedskapital .....	16.800.000	16.800
Værdiregulering af sikringsinstrumenter .....	-191.483	-244
Overført resultat .....	3.318.517	2.330
Forslag til udbytte for regnskabsåret.....	504.000	904
<b>4 EGENKAPITAL.....</b>	<b>20.431.034</b>	<b>19.790</b>
Hensættelse til udskudt skat.....	1.537.000	1.101
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>	<b>1.537.000</b>	<b>1.101</b>
Prioritetsgæld .....	29.305.088	30.272
Deposita .....	366.336	351
<b>5 Langfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>29.671.424</b>	<b>30.623</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....	939.196	939
Modtagne forudbetalinger.....	172.658	200
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....	171.648	408
Anden gæld .....	460.692	891
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>1.744.194</b>	<b>2.438</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>	<b>31.415.618</b>	<b>33.061</b>
<b>PASSIVER.....</b>	<b>53.383.652</b>	<b>53.952</b>
<b>6 Eventualposter mv.</b>		
<b>7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		

## Noter

2014/15  
2015/16 kr. 1.000

### 1 Usikkerhed ved indregning og måling

Målingen af selskabets investeringsejendom er forbundet med væsentlig usikkerhed. Der er i ledelsesberetningen redegjort detaljeret for denne usikkerhed, hvorfor der henvises til afsnittet om usikkerhed ved indregning eller måling for en uddybning heraf. Målingen af investeringsejendomme er baseret på en afkastbaseret model, hvor prisfastsættelsen tager udgangspunkt i ledelsens vurdering af et markedsbaseret afkastkrav ved en hensigtsmæssig markedsføring af investeringsejendommen. Afkastkravet på afrundet 5,3% er verificeret ved indhentelse af eksterne valuar udtalelse af 9. september 2015.

### 2 Skat af årets resultat

Regulering udskudt skat.....	421.500	83
	<u>421.500</u>	<u>83</u>

### 3 Materielle anlægsaktiver

	<b>Investerings- ejendomme</b>	
Kostpris 1. juli 2015.....	52.928.974	
Årets tilgang.....	0	
Afgang .....	0	
	<u>52.928.974</u>	
<b>Kostpris 30. juni 2016.....</b>	<b>52.928.974</b>	
Af-/nedskrivninger 1. juli 2015 .....	-2.032.974	
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver.....	0	
Af-/nedskrivninger.....	0	
	<u>-2.032.974</u>	
<b>Af-/nedskrivninger 30. juni 2016.....</b>	<b>-2.032.974</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016.....</b>	<b>50.896.000</b>	

## Noter

	1/7 2015	Netto bevægelser	Udbetalt udbytte	Forslag til resultatdis- ponering	30/6 2016
<b>4 Egenkapital</b>					
Virksomhedskapital .....	16.800.000	0	0	0	16.800.000
Værdiregulering af sikringsinstrumenter.....	-244.563	53.080	0	0	-191.483
Overført resultat.....	2.329.978	0	0	988.539	3.318.517
Forslag til udbytte for regnskabsåret .....	904.000	0	-904.000	504.000	504.000
	<b>19.789.415</b>	<b>53.080</b>	<b>-904.000</b>	<b>1.492.539</b>	<b>20.431.034</b>

Aktiekapitalen består af 16.800 aktier á kr. 1.000.  
Kurs, indre værdi udgør 122.

	Restgæld 30/6 2016	Dagsværdi 30/6 2016	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
<b>5 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld.....	30.008.175	30.244.284	939.196	20.843.524
Deposita .....	366.336	366.336	0	0
	<b>30.374.511</b>	<b>30.610.620</b>	<b>939.196</b>	<b>20.843.524</b>

Den langfristede gæld er delvist sikret ved renteswap jf. note 6

Der er i selskabets levetid omkostningsført låneomkostninger på i alt kr. 679.062.

### 6 Eventualposter mv.

Selskabet har indgået en renteswapaftale med slutdato 30/12 2017 og en restgæld på i alt DKK 12,096 mio. pr. statusdagen.

Dagsværdien af aftaler, der er klassificeret som sikringsinstrumenter, udgør Dkk 245.483 og er indregnet på egenkapitalen som sikringsinstrumenter og anden gæld i balancen.

Kautions-, pensions- og garantiforpligtelser andrager i øvrigt kr. 0.



## Noter

### 7 **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Selskabet har givet pant i grunde og bygninger til sikkerhed for realkreditgæld. Den pantsikrede restgæld udgør kr. 30.008.175 og den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver er kr. 50.896.000. I Grunde og bygninger er der endvidere til sikkerhed for lån i kreditinstitut deponeret ejerpantebrev på kr. 1.500.000 samt sikkerhed for ejerforeningsvedtægter tinglyst pantstiftende med kr. 100.000.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelse herudover andrager kr. 0.