



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

**EJENDOMMEN GLAMSBJERGVEJ 20 B A/S**

**BJØRNSHOLMVEJ 38, 3500 VÆRLØSE**

**ÅRSRAPPORT**

**2015/16**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 26. september 2016

---

Jens Hansen

**CVR-NR. 30 81 22 47**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	2
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors reviewerklæring.....	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	5
<b>Årsregnskab 1. maj 2015 - 30. april 2016</b>	
Anvendt regnskabspraksis.....	6-7
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Noter.....	11-12

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Ejendommen Glamsbjergvej 20 B A/S Bjørnsholmvej 38 3500 Værløse
	CVR-nr.: 30 81 22 47 Stiftet: 1. august 2007 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. maj 2015 - 30. april 2016
<b>Bestyrelse</b>	Jens Erik Voxen Hansen Lars Holfort Voxen Henrik Voxen Hansen
<b>Direktion</b>	Jens Erik Voxen Hansen
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V
<b>Pengeinstitut</b>	Nordea Strandgade 3 1401 København K

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. maj 2015 - 30. april 2016 for Ejendommen Glamsbjergvej 20 B 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. april 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016.

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

Bestyrelsen og direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 26. september 2016

Direktion

\_\_\_\_\_  
Jens Erik Voxen Hansen

Bestyrelse

\_\_\_\_\_  
Jens Erik Voxen Hansen

\_\_\_\_\_  
Lars Holfort Voxen

\_\_\_\_\_  
Henrik Voxen Hansen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVIEWERKLÆRING

### *Til kapitalejeren i Ejendommen Glamsbjergvej 20 B A/S*

Vi har udført review af årsregnskabet for Ejendommen Glamsbjergvej 20 B A/S for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

#### **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. Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

#### **Konklusion**

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 26. september 2016

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

Michael Søby  
Statsautoriseret revisor

Jens Rye  
Statsautoriseret revisor

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktivitet er at drive ejendommen Glamsbjergvej 20 B.

### **Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Selskabets ejendom forventes afhændet efter regnskabsafslutningen. Der er på tidspunktet for regnskabsafleggelsen indgået en betinget købsaftale.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendommen Glamsbjergvej 20 B 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.

### 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

### Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration 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 samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### 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 ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en skønnet handelsværdi eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

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.

### Tilgodehavender

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

### 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 i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.



**RESULTATOPGØRELSE 1. MAJ - 30. APRIL**

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>83.467</b>	<b>32.618</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		1.722.216	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>1.805.683</b>	<b>32.618</b>
Finansielle indtægter.....		0	4.475
Finansielle omkostninger.....		-16.363	-50.684
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>1.789.320</b>	<b>-13.591</b>
Skat af årets resultat.....	1	-388.407	682
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>1.400.913</b>	<b>-12.909</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		1.400.913	-12.909
<b>I ALT</b> .....		<b>1.400.913</b>	<b>-12.909</b>

## BALANCE 30. APRIL

AKTIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Investeringsejendomme.....		3.158.214	1.435.998
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>2</b>	<b>3.158.214</b>	<b>1.435.998</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>3.158.214</b>	<b>1.435.998</b>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		178.316	264.190
Andre tilgodehavender.....		17.569	0
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>195.885</b>	<b>264.190</b>
<b>Likvider.....</b>		<b>47.821</b>	<b>53.696</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>243.706</b>	<b>317.886</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>3.401.920</b>	<b>1.753.884</b>

## BALANCE 30. APRIL

PASSIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Aktiekapital.....		500.000	500.000
Overført overskud.....		1.827.049	426.136
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>3</b>	<b>2.327.049</b>	<b>926.136</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		465.923	82.026
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>465.923</b>	<b>82.026</b>
Obligationslån.....		566.682	592.438
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>4</b>	<b>566.682</b>	<b>592.438</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	4	25.756	25.146
Selskabsskat.....		4.510	12.338
Anden gæld.....		12.000	115.800
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>42.266</b>	<b>153.284</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>608.948</b>	<b>745.722</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>3.401.920</b>	<b>1.753.884</b>
 Eventualposter mv.	 5		
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	 6		

## NOTER

	2015/16 kr.	2014/15 kr.	Note
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>1</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	4.510	12.338	
Regulering af udskudt skat.....	383.897	-13.020	
	<b>388.407</b>	<b>-682</b>	
 <b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>2</b>
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. maj 2015.....		1.615.998	
Kostpris 30. april 2016.....		<b>1.615.998</b>	
Årets opskrivninger .....		1.722.216	
Opskrivninger 30. april 2016.....		<b>1.722.216</b>	
Af- og nedskrivninger 1. maj 2015 .....		180.000	
Af- og nedskrivninger 30. april 2016.....		<b>180.000</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april 2016.....</b>		<b>3.158.214</b>	
<p>Investeringsejendommene måles på balancedagen til dagsværdi og værdireguleringen indregnes i resultatopgørelsen. Dagsværdien er pr. 30. april 2016 opgjort på baggrund af en betinget købsaftale indgået efter regnskabsårets udløb.</p>			
 <b>Egenkapital</b>			<b>3</b>
	Aktiekapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. maj 2015.....	500.000	426.136	926.136
Forslag til årets resultatdisponering.....		1.400.913	1.400.913
<b>Egenkapital 30. april 2016.....</b>	<b>500.000</b>	<b>1.827.049</b>	<b>2.327.049</b>
<p>Aktiekapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.</p>			
<b>Aktiekapital</b>			
Aktiekapitalen er fordelt således:			
A-aktier, 1.000 stk. a nom. 500 kr.....		500.000	500.000
		<b>500.000</b>	<b>500.000</b>
 <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			<b>4</b>
	1/5 2015 gæld i alt	30/4 2016 gæld i alt	Afdrag næste år
Obligationslån.....	617.584	592.438	25.756
	<b>617.584</b>	<b>592.438</b>	<b>25.756</b>
			Restgæld efter 5 år
			463.658
			<b>463.658</b>

**NOTER****Note****Eventualposter mv.****5***Hæftelse i sambeskatningen*

Selskabet hæfter solidarisk med modervirksomhed Holdingselskabet Jens Hansen ApS for skat af koncernens sambeskattede indkomst.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for selskab Holdingselskabet Jens Hansen ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****6**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 592 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger på 630 tkr., hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2016 udgør 3.158 tkr.