

Glarvig Ejendomme ApS

c/o Martin K. Glarvig, Amsterdamvej 14, 2300 København S

CVR-nr. 31 05 01 54

Årsrapport

1. januar - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 12. april 2016.

Martin Glarvig
Dirigent

Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|--|--------------------|
| Påtegninger | |
| Ledelsespåtegning | 1 |
| Den uafhængige revisors erklæringer | 2 |
| | |
| Ledelsesberetning | |
| Selskabsoplysninger | 4 |
| Ledelsesberetning | 5 |
| | |
| Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015 | |
| Anvendt regnskabspraksis | 6 |
| Resultatopgørelse | 9 |
| Balance | 10 |
| Noter | 12 |

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Glarvig Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet 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, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København S, den 12. april 2016

Direktion

Martin Glarvig

Bestyrelse

Martin Glarvig

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Glarvig Ejendomme ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Glarvig Ejendomme ApS 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 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.

Den uafhængige revisors erklæringer

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.

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 12. april 2016

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Brian Rasmussen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

| | |
|------------------------|---|
| Selskabet | Glarvig Ejendomme ApS c/o Martin K. Glarvig Amsterdamvej 14 2300 København S |
| | Telefon: 70 20 50 46 |
| | CVR-nr.: 31 05 01 54 |
| | Regnskabsår: 1. januar - 31. december |
| Bestyrelse | Martin Glarvig |
| Direktion | Martin Glarvig |
| Revision | Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Stockholmsgade 45 2100 København Ø |
| Modervirksomhed | Glarvig Holding ApS |

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år været udlejning af lejligheder til private og virksomheder, og andre aktiviteter der er naturligt forbundet hermed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 237 t.kr. mod -27 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -187 t.kr. mod -443 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Glarvig Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning i form af lejeindtægter, ejendommens driftsomkostninger samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Omkostninger vedrørende ejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og tab på debitorer.

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.

Af- og nedskrivninger

Afskrivninger indeholder årets afskrivninger på materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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 på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Anvendt regnskabspraksis

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet 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.

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

| | |
|----------------|-------|
| Bygninger | 30 år |
| Installationer | 10 år |

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Anvendt regnskabspraksis

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Glarvig Ejendomme ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle 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 på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| <u>Note</u> | <u>2015</u> | <u>2014</u> |
|---|-----------------|-----------------|
| Bruttofortjeneste | 236.692 | -26.537 |
| 1 Personaleomkostninger | -7.733 | -8.812 |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | -225.545 | -225.545 |
| Driftsresultat | 3.414 | -260.894 |
| Andre finansielle indtægter | -5.406 | 3.266 |
| 2 Øvrige finansielle omkostninger | -181.955 | -254.461 |
| Resultat før skat | -183.947 | -512.089 |
| Skat af årets resultat | -2.577 | 68.968 |
| Årets resultat | -186.524 | -443.121 |
| Forslag til resultatdisponering: | | |
| Disponeret fra overført resultat | -186.524 | -443.121 |
| Disponeret i alt | -186.524 | -443.121 |

Balance 31. december

| Aktiver | | |
|-------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| <u>Note</u> | <u>2015</u> | <u>2014</u> |
| Anlægsaktiver | | |
| 3 Grunde og bygninger | 7.642.251 | 7.837.162 |
| 4 Installationer | 79.652 | 110.286 |
| Materielle anlægsaktiver i alt | <u>7.721.903</u> | <u>7.947.448</u> |
| Anlægsaktiver i alt | <u>7.721.903</u> | <u>7.947.448</u> |
| Omsætningsaktiver | | |
| Tilgodehavende sambeskatningsbidrag | 0 | 68.968 |
| Andre tilgodehavender | 11.199 | 34.213 |
| Periodeafgrænsningsposter | 5.212 | 5.040 |
| Tilgodehavender i alt | <u>16.411</u> | <u>108.221</u> |
| Likvide beholdninger | <u>100.026</u> | <u>28.957</u> |
| Omsætningsaktiver i alt | <u>116.437</u> | <u>137.178</u> |
| Aktiver i alt | <u>7.838.340</u> | <u>8.084.626</u> |

Balance 31. december

| Passiver | | |
|--|-------------------------|--------------------------|
| <u>Note</u> | <u>2015</u> | <u>2014</u> |
| Egenkapital | | |
| 5 Virksomhedskapital | 125.000 | 125.000 |
| 6 Overført resultat | -56.390 | -1.307.433 |
| Egenkapital i alt | <u>68.610</u> | <u>-1.182.433</u> |
| Gældsforpligtelser | | |
| Ansvarlig lånekapital | 1.230.913 | 1.186.116 |
| Gæld til realkreditinstitutter | 5.700.000 | 5.700.000 |
| Gæld til pengeinstitutter | 442.676 | 1.307.138 |
| Deposita | 151.472 | 134.419 |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt | <u>7.525.061</u> | <u>8.327.673</u> |
| Kortfristet del af langfristet gæld | 79.400 | 199.000 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 98.049 | 40.696 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | 0 | 610.658 |
| Selskabsskat | 2.577 | 0 |
| Anden gæld | 64.643 | 89.032 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | <u>244.669</u> | <u>939.386</u> |
| Gældsforpligtelser i alt | <u>7.769.730</u> | <u>9.267.059</u> |
| Passiver i alt | <u>7.838.340</u> | <u>8.084.626</u> |

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**9 Eventualposter**

Noter

| | <u>2015</u> | <u>2014</u> |
|--|-------------------|-------------------|
| 1. Personaleomkostninger | | |
| Lønninger og gager | 5.923 | 8.812 |
| Personaleomkostninger i øvrigt | 1.810 | 0 |
| | <u>7.733</u> | <u>8.812</u> |
| 2. Øvrige finansielle omkostninger | | |
| Andre renteomkostninger | 181.955 | 254.461 |
| | <u>181.955</u> | <u>254.461</u> |
| 3. Grunde og bygninger | | |
| Kostpris 1. januar 2015 | 11.491.743 | 11.491.743 |
| Kostpris 31. december 2015 | <u>11.491.743</u> | <u>11.491.743</u> |
| Af- og nedskrivninger 1. januar 2015 | -3.654.581 | -3.459.670 |
| Årets af-/nedskrivninger | -194.911 | -194.911 |
| Af- og nedskrivninger 31. december 2015 | <u>-3.849.492</u> | <u>-3.654.581</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015 | <u>7.642.251</u> | <u>7.837.162</u> |
| 4. Installationer | | |
| Kostpris 1. januar 2015 | 338.282 | 338.282 |
| Kostpris 31. december 2015 | <u>338.282</u> | <u>338.282</u> |
| Af- og nedskrivninger 1. januar 2015 | -227.996 | -197.362 |
| Årets af-/nedskrivninger | -30.634 | -30.634 |
| Af- og nedskrivninger 31. december 2015 | <u>-258.630</u> | <u>-227.996</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015 | <u>79.652</u> | <u>110.286</u> |
| 5. Virksomhedskapital | | |
| Virksomhedskapital 1. januar 2015 | 125.000 | 125.000 |
| | <u>125.000</u> | <u>125.000</u> |

Noter

| | <u>31/12 2015</u> | <u>31/12 2014</u> |
|--|-----------------------|--------------------------|
| 6. Overført resultat | | |
| Overført resultat 1. januar 2015 | -1.307.433 | -864.312 |
| Årets overførte overskud eller underskud | -186.524 | -443.121 |
| Modtaget koncerntilskud | 1.437.567 | 0 |
| | <u>-56.390</u> | <u>-1.307.433</u> |

7. Gældsforpligtelser

| | <u>Afdrag første år</u> | <u>Restgæld efter 5 år</u> | <u>Gæld i alt 31/12 2015</u> | <u>Gæld i alt 31/12 2014</u> |
|-----------------------------------|-----------------------------|--------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Ansvarlig lånekapital | 0 | 500.000 | 1.230.913 | 1.186.116 |
| Gæld til realkreditinstitutter | 0 | 4.816.026 | 5.700.000 | 5.700.000 |
| Gæld til pengeinstitutter | 79.400 | 105.669 | 522.076 | 1.506.138 |
| Deposita | 0 | 0 | 151.472 | 134.419 |
| | <u>79.400</u> | <u>5.421.695</u> | <u>7.604.461</u> | <u>8.526.673</u> |

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for alt mellemværende med realkreditinstitut, t.kr. 5.700, er der tinglyst pant i grunde og bygninger med t.kr. 5.700.

Til sikkerhed for alt mellemværende med pengeinstitut, t.kr. 522, er der tinglyst underpant i ejerpantebrev, t.kr. 2.500, med pant i grunde og bygninger.

Grunde og bygningers regnskabsmæssige værdi udgør pr. 31. december 2015 t.kr. 7.642.

9. Eventualposter**Eventualforpligtelser**

Der er afgivet kautionforpligtelse over for grundejerforeningen "Samarbejdet" vedrørende vejlån på t.kr. 101.

Noter

9. Eventualposter (fortsat)

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Glarvig Holding ApS som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.