

---

# ***Glentevej 23 ApS***

Gavnø 2, 4700 Næstved

## **Årsrapport for 2015**

---

CVR-nr. 31 74 99 80

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 16/6 2016

Otto baron Reedtz-Thott  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 6

Balance 31. december 7

Noter til årsregnskabet 9

Regnskabspraksis 14

## **Ledespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Glentevej 23 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gavnø, den 16. juni 2016

### **Direktion**

Otto baron Reedtz-Thott

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Glentevej 23 ApS

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Glentevej 23 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. 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, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af 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.

# 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 gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Næstved, den 16. juni 2016

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Preben Majdahl Nielsen

statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

**Selskabet**

Glentevej 23 ApS  
Gavnø 2  
4700 Næstved

CVR-nr.: 31 74 99 80  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Hjemstedskommune: Næstved

**Direktion**

Otto baron Reedtz-Thott

**Revision**

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Toldbuen 1  
4700 Næstved

# Ledelsesberetning

Årsrapporten for Glentevej 23 ApS for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er at eje fast ejendom.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på DKK 172.885, heraf værdireguleringer på DKK 10.632, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på DKK 920.295.

## Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi. Dagsværdien er fastsat med udgangspunkt i en afkastbaseret model eller valuarvurdering. Der er knyttet usikkerhed til fastsættelse af dagsværdien. Usikkerheden er primært knyttet til fastsættelse af afkastprocent og nettoleje.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 DKK	2014 DKK
<b>Bruttofortjeneste før værdireguleringer</b>		<b>290.350</b>	<b>236.212</b>
Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser	2	10.632	-1.470.944
<b>Bruttofortjeneste efter værdireguleringer</b>		<b>300.982</b>	<b>-1.234.732</b>
Finansielle indtægter		40	34
Finansielle omkostninger	3	-73.813	-63.466
<b>Resultat før skat</b>		<b>227.209</b>	<b>-1.298.164</b>
Skat af årets resultat	4	-54.324	281.647
<b>Årets resultat</b>		<b>172.885</b>	<b>-1.016.517</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		172.885	-1.016.517
		<b>172.885</b>	<b>-1.016.517</b>



## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Investeringsejendomme		3.300.000	3.300.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b>3.300.000</b>	<b>3.300.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>3.300.000</b>	<b>3.300.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		30.938	124.861
Andre tilgodehavender		39.287	19.609
Periodeafgrænsningsposter		7.591	6.871
<b>Tilgodehavender</b>		<b>77.816</b>	<b>151.341</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>67.872</b>	<b>41.777</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>145.688</b>	<b>193.118</b>
<b>Aktiver</b>		<b>3.445.688</b>	<b>3.493.118</b>

# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		795.295	622.410
<b>Egenkapital</b>	<b>6</b>	<b>920.295</b>	<b>747.410</b>
Hensættelse til udskudt skat	7	66.000	63.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>66.000</b>	<b>63.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.988.787	2.070.012
Gæld til tilknyttede virksomheder		192.612	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.181.399</b>	<b>2.070.012</b>
Gæld til realkreditinstitutter		70.594	69.657
Leverandører af varer og tjenesteydelser		4.005	14.462
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	340.973
Selskabsskat		53.172	42.353
Anden gæld		150.223	145.251
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>277.994</b>	<b>612.696</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>2.459.393</b>	<b>2.682.708</b>
<b>Passiver</b>		<b>3.445.688</b>	<b>3.493.118</b>
Going concern	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		

# Noter til årsregnskabet

## 1 Going concern

Selskabet har i selskabets ejendom afgivet sikkerhed for koncernforbundne selskabers bankgæld. Der er pt. ikke etableret bankaftale for 2016, men ledelsen forventer, at koncernens ønsker om finansiering imødekommes.

Selskabets ledelse aflægger i overensstemmelse hermed årsregnskabet under forudsætningen om virksomhedens fortsat drift.

	<u>2015</u> DKK	<u>2014</u> DKK
<b>2 Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser</b>		
Øvrige værdireguleringer af investeringsejendomme	0	-1.423.553
Kursgevinst/-tab på finansielle forpligtelser m.v.	<u>10.632</u>	<u>-47.391</u>
	<b><u>10.632</u></b>	<b><u>-1.470.944</u></b>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	11.146	11.742
Andre finansielle omkostninger	<u>62.667</u>	<u>51.724</u>
	<b><u>73.813</u></b>	<b><u>63.466</u></b>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	51.324	42.353
Årets udskudte skat	<u>3.000</u>	<u>-324.000</u>
	<b><u>54.324</u></b>	<b><u>-281.647</u></b>

## Noter til årsregnskabet

### 5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. januar	2.950.000
Kostpris 31. december	2.950.000
Værdireguleringer 1. januar	350.000
Værdireguleringer 31. december	350.000
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>3.300.000</b>

#### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

De anvendte forudsætninger giver en lejemultipl på 7,33.

Tomgangslejen er fastlagt til 0% af lejeindtægterne.

Driftsomkostningerne udgør 10% af lejeindtægterne.

Vedligeholdelsesomkostninger udgør 3% af lejeindtægterne.

Administrationsomkostningerne udgør 4% af lejeindtægterne.

	<b>Måling af investeringsejendomme</b>			
	Afkastbaseret			I alt
	Salgsværdi	metode	Kostpris	
	DKK	DKK	DKK	DKK
Værdi	3.300.000	0	0	3.300.000
Heraf har ekstern valuar vurderet	3.300.000	0	0	3.300.000

## Noter til årsregnskabet

### 5 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved valuarvurderingen for 2015 er der anvendt et gennemsnitligt afkastkrav på 8,75%.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investerings-  
ejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,5 % DKK	Basis DKK	0,5 % DKK
Afkastprocent	8,3	8,8	9,3
Dagsværdi	3.500.000	3.300.000	3.100.000
Ændring i dagsværdi	200.000	0	-200.000

Ved valuarvurderingen for 2015 er der anvendt en tomgang på 0%.

Ændringer i skøn over tomgang for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investerings-  
ejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i tomgang	-0,5 % DKK	Basis DKK	0,5 % DKK
Tomgang	-0,5	0,0	0,5
Dagsværdi	3.300.000	3.300.000	3.275.000
Ændring i dagsværdi	0	0	-25.000

# Noter til årsregnskabet

## 6 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	125.000	622.410	747.410
Årets resultat	0	172.885	172.885
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>125.000</b>	<b>795.295</b>	<b>920.295</b>

Selskabskapitalen består af 125 anparter à nominelt DKK 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

## 7 Hensættelse til udskudt skat

	2015	2014
	DKK	DKK
Materielle anlægsaktiver	77.000	66.000
Gældsforpligtelser	-11.000	-3.000
	<b>66.000</b>	<b>63.000</b>

## 8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Sikkerhedsstillelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	3.300.000	3.300.000
---	-----------	-----------

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelse i koncernforbundne selskaber:

Ejerpantebrev på i alt kr. 1.453.000, der giver pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	3.300.000	3.300.000
--	-----------	-----------

# Noter til årsregnskabet

## 8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser (fortsat)

### Eventualforpligtelser

Selskabet har afgivet en støtte- og henstandserklæring til fordel for koncernforbundne selskaber, gældende til juni 2017.

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst m.v. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for ApS Reethoga, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.

Koncernens danske selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

# Regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Glentevej 23 ApS for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2015 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til revisor, kontorhold og administration.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.



# Regnskabspraksis

## Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, 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 det danske moderselskab. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balancen

### Investeringsjendomme

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Værdiansættelse tager udgangspunkt i opgørelsen fra ejendomsmægler.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende forsikringspræmier.

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

## Regnskabspraksis

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.

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### Finansielle gældsforpligtelser

Gæld til finansieringsinstitutter måles ved første indregning til dagsværdien af det betalte eller modtagne vederlag. Efter første indregning måles gæld til finansieringsinstitutter til dagsværdi ligesom investerings-ejendomme.

I det omfang selskabets egen kreditrisiko kan måles pålideligt, indregnes kreditrisikoen i dagsværdien af gælden til finansieringsinstitutter.

Ændring af dagsværdien af de finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af investeringsaktiver".

Afholdte låneomkostninger ved optagelse af finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Finansielle omkostninger".

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris.