
Glentevej 23 ApS

Gavnø 2, 4700 Næstved

Årsrapport for 2016

CVR-nr. 31 74 99 80

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 31/5 2017

Otto baron Reedtz-Thott
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 6

Balance 31. december 7

Noter til årsregnskabet 9

Noter, regnskabspraksis 14

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gavnø, den 31. maj 2017

Direktion

Otto baron Reedtz-Thott
adm. direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Til kapitalejeren i Glentevej 23 ApS

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Glentevej 23 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Baseret på den udførte udvidede gennemgang er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation. Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Slagelse, den 31. maj 2017

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Claus Kjær Poulsen

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

Revisor

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Ndr. Ringgade 70C
4200 Slagelse

Ledelsesberetning

Årsrapporten for Glentevej 23 ApS for 2016 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 2016 udviser et overskud på DKK 237.006, heraf værdireguleringer på DKK 50.818, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på DKK 1.157.300.

Kapitalberedskabet

For koncernen som helhed har finansieringsstrategien været at støtte internt med overskydende likviditet for at minimere eksterne finansieringsudgifter, ligesom man i 2017 har samlet bankfinansieringen hos ét pengeinstitut med lavere eksterne kapitaludgifter til følge. Det er ledelsens vurdering, at selskaberne med virkning i 2017 vil opnå lavere bidragssatser på realkreditlån. Denne optimering af kapitaludgifterne medfører væsentlige besparelser i 2017 og fuld effekt i 2018.

Selskabernes aktiviteter har udviklet sig positivt i 2016, og der er samme fokus på optimering af udlejning og et lavere omkostningsniveau i 2017.

For koncernen som helhed er der i 2016 afdraget bank- og realkreditgæld på ca. 5 mDKK. Likviditet fra den løbende drift i 2017 har den fornødne likviditetsfrembringelse til at opfylde koncernens afdragsforpligtelser.

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 | 2016 DKK | 2015 DKK |
|--|------|----------------|----------------|
| Bruttofortjeneste før værdireguleringer | | 321.089 | 290.350 |
| Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser | 1 | 50.818 | 10.632 |
| Bruttofortjeneste efter værdireguleringer | | 371.907 | 300.982 |
| Finansielle indtægter | | 61 | 40 |
| Finansielle omkostninger | 2 | -70.716 | -71.965 |
| Resultat før skat | | 301.252 | 229.057 |
| Skat af årets resultat | 3 | -64.246 | -56.172 |
| Årets resultat | | 237.006 | 172.885 |

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

| | | | |
|-------------------|--|----------------|----------------|
| Overført resultat | | 237.006 | 172.885 |
| | | 237.006 | 172.885 |

Balance 31. december

Aktiver

| | Note | 2016 DKK | 2015 DKK |
|---|------|------------------|------------------|
| Investeringsejendomme | | 3.300.000 | 3.300.000 |
| Materielle anlægsaktiver | 4 | 3.300.000 | 3.300.000 |
| Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder | | 3.783 | 0 |
| Finansielle anlægsaktiver | | 3.783 | 0 |
| Anlægsaktiver | | 3.303.783 | 3.300.000 |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | | 40.208 | 30.938 |
| Andre tilgodehavender | | 41.402 | 39.287 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 0 | 7.591 |
| Tilgodehavender | | 81.610 | 77.816 |
| Likvide beholdninger | | 4.006 | 67.872 |
| Omsætningsaktiver | | 85.616 | 145.688 |
| Aktiver | | 3.389.399 | 3.445.688 |

Balance 31. december

Passiver

| | Note | 2016 DKK | 2015 DKK |
|---|----------|------------------|------------------|
| Selskabskapital | | 125.000 | 125.000 |
| Overført resultat | | 1.032.300 | 795.295 |
| Egenkapital | 5 | 1.157.300 | 920.295 |
| Hensættelse til udskudt skat | 6 | 77.000 | 66.000 |
| Hensatte forpligtelser | | 77.000 | 66.000 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 1.866.425 | 1.988.787 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 35.000 | 192.612 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 7 | 1.901.425 | 2.181.399 |
| Gæld til realkreditinstitutter | 7 | 71.544 | 70.594 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 4.806 | 4.005 |
| Selskabsskat | | 55.088 | 53.172 |
| Anden gæld | | 122.236 | 150.223 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 253.674 | 277.994 |
| Gældsforpligtelser | | 2.155.099 | 2.459.393 |
| Passiver | | 3.389.399 | 3.445.688 |
| Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser | 8 | | |

Noter til årsregnskabet

| | 2016 DKK | 2015 DKK |
|---|---------------|----------------------------|
| 1 Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser | | |
| Kursgevinst/-tab på finansielle forpligtelser m.v. | 50.818 | 10.632 |
| | 50.818 | 10.632 |
| 2 Finansielle omkostninger | | |
| Renteomkostninger tilknyttede virksomheder | 2.075 | 11.146 |
| Andre finansielle omkostninger | 68.641 | 60.819 |
| | 70.716 | 71.965 |
| 3 Skat af årets resultat | | |
| Årets aktuelle skat | 55.088 | 53.172 |
| Årets udskudte skat | 11.000 | 3.000 |
| Regulering af skat vedrørende tidligere år | -1.842 | 0 |
| | 64.246 | 56.172 |
| 4 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 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december | | 3.300.000 |

Noter til årsregnskabet

4 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker.

Dagsværdien for Glentevej 23, Næstved er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

| | <u>2016</u> DKK | <u>2015</u> DKK |
|---|--------------------|--------------------|
| Dagsværdien af investeringsejendommene udgør | 3.300.000 | 3.300.000 |
| Budgetperiode | 2017 | 2016 |
| Forventet tomgangsleje i % af lejeindtægterne | 0 | 0 |
| Vedligeholdelsesomkostninger i % af lejeindtægter | 3 | 3 |
| Administrationsomkostninger i % af lejeindtægter | 4 | 4 |

| | Måling af investeringsejendomme | | | |
|-----------------------------------|--|----------------------|------------------------|------------------|
| | Salgsværdi | Afkastbaseret | | I alt |
| | <u>DKK</u> | <u>metode</u> DKK | <u>Kostpris</u> DKK | <u>DKK</u> |
| Værdi | <u>0</u> | <u>3.300.000</u> | <u>0</u> | <u>3.300.000</u> |
| Heraf har ekstern valuar vurderet | <u>0</u> | <u>5.200.000</u> | <u>0</u> | <u>5.200.000</u> |

Noter til årsregnskabet

4 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2016 er der anvendt et afkastkrav på 11,7 %.

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 | 11,2 | 11,7 | 12,2 |
| Dagsværdi | 3.400.000 | 3.300.000 | 3.200.000 |
| Ændring i dagsværdi | 100.000 | 0 | -100.000 |

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2016 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 | 3,0 % DKK | Basis DKK | -3,0 % DKK |
|---------------------|--------------|--------------|---------------|
| Tomgang | 3,0 | 0,0 | -3,0 |
| Dagsværdi | 3.125.000 | 3.300.000 | 3.300.000 |
| Ændring i dagsværdi | -175.000 | 0 | 0 |

Noter til årsregnskabet

5 Egenkapital

| | Selskabskapital DKK | Overført resultat DKK | I alt DKK |
|---------------------------------|------------------------|-----------------------------|------------------|
| Egenkapital 1. januar | 125.000 | 795.294 | 920.294 |
| Årets resultat | 0 | 237.006 | 237.006 |
| Egenkapital 31. december | 125.000 | 1.032.300 | 1.157.300 |

6 Hensættelse til udskudt skat

| | 2016 DKK | 2015 DKK |
|---|---------------|---------------|
| Materielle anlægsaktiver | 77.000 | 66.000 |
| Gældsforpligtelser | 0 | -3.000 |
| Skattemæssigt underskud til fremførelse | 0 | 3.000 |
| | 77.000 | 66.000 |

7 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

Gæld til realkreditinstitutter

| | | |
|------------------|------------------|------------------|
| Efter 5 år | 1.618.881 | 1.689.381 |
| Mellem 1 og 5 år | 247.544 | 299.406 |
| Langfristet del | 1.866.425 | 1.988.787 |
| Inden for 1 år | 71.544 | 70.594 |
| | 1.937.969 | 2.059.381 |

Gæld til tilknyttede virksomheder

| | | |
|------------------|---------------|----------------|
| Mellem 1 og 5 år | 35.000 | 192.612 |
| Langfristet del | 35.000 | 192.612 |
| Inden for 1 år | 0 | 0 |
| | 35.000 | 192.612 |

Noter til årsregnskabet

| | <u>2016</u> DKK | <u>2015</u> DKK |
|---|--------------------|--------------------|
| 8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser | | |
| Pant og sikkerhedsstillelse | | |
| 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 |
| Eventualforpligtelser | | |
| Selskabet har afgivet en støtte- og henstandserklæring til fordel for koncernforbundne selskaber, gældende for de kommende 12 måneder. | | |
| 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. | | |
| Heraf overfor tilknyttede virksomheder | | |
| Pant- og sikkerhedsstillelser i aktiver med en samlet regnskabsmæssig værdi på | <u>3.300.000</u> | <u>3.300.000</u> |

Noter, regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Glentevej 23 ApS for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2016 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.

Noter, 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

Investerings ejendomme

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.

Noter, 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

Realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

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