
Glentevej 23 ApS

Gavnø 2, 4700 Næstved

Årsrapport for 2017

CVR-nr. 31 74 99 80

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 8 /5 2018

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

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2017.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gavnø, den 8. maj 2018

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 2017. 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 8. maj 2018

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Claus Kjær Poulsen

statsautoriseret revisor

mne10677

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 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at eje fast ejendom.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2017 udviser et overskud på DKK 226.969, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på DKK 1.384.269.

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	2017 DKK	2016 DKK
Bruttofortjeneste før værdireguleringer		348.168	321.089
Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser	1	0	50.818
Bruttofortjeneste efter værdireguleringer		348.168	371.907
Finansielle indtægter	2	7.228	61
Finansielle omkostninger	3	-64.410	-70.716
Resultat før skat		290.986	301.252
Skat af årets resultat	4	-64.017	-64.246
Årets resultat		226.969	237.006

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		226.969	237.006
		226.969	237.006

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Investeringsejendomme		3.300.000	3.300.000
Materielle anlægsaktiver	5	3.300.000	3.300.000
Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder		240.163	3.783
Finansielle anlægsaktiver		240.163	3.783
Anlægsaktiver		3.540.163	3.303.783
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	40.208
Andre tilgodehavender		47.971	41.402
Tilgodehavender		47.971	81.610
Likvide beholdninger		17.583	4.006
Omsætningsaktiver		65.554	85.616
Aktiver		3.605.717	3.389.399

Balance 31. december

Passiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		1.259.269	1.032.300
Egenkapital	6	1.384.269	1.157.300
Hensættelse til udskudt skat		77.000	77.000
Hensatte forpligtelser		77.000	77.000
Gæld til realkreditinstitutter		1.793.385	1.866.425
Gæld til tilknyttede virksomheder		35.000	35.000
Langfristede gældsforpligtelser	7	1.828.385	1.901.425
Gæld til realkreditinstitutter	7	73.040	71.544
Leverandører af varer og tjenesteydelser		6.401	4.806
Selskabsskat		64.017	55.088
Anden gæld		172.605	122.236
Kortfristede gældsforpligtelser		316.063	253.674
Gældsforpligtelser		2.144.448	2.155.099
Passiver		3.605.717	3.389.399
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		
Anvendt regnskabspraksis	9		

Noter til årsregnskabet

	<u>2017</u> DKK	<u>2016</u> DKK
1 Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser		
Kursgevinst/-tab på finansielle forpligtelser m.v.	0	50.818
	<u>0</u>	<u>50.818</u>
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	7.228	0
Andre finansielle indtægter	0	61
	<u>7.228</u>	<u>61</u>
3 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	0	2.075
Andre finansielle omkostninger	64.410	68.641
	<u>64.410</u>	<u>70.716</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	64.017	55.088
Årets udskudte skat	0	11.000
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	-1.842
	<u>64.017</u>	<u>64.246</u>

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
Regnskabsmæssig værdi 31. december	3.300.000

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:

	2017 DKK	2016 DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	3.300.000	3.300.000
Budgetperiode	2018	2017
Forventet tomgangsleje i % af lejeindtægterne	0	0
Vedligeholdelsesomkostninger i % af lejeindtægter	3	3
Administrationsomkostninger i % af lejeindtægter	4	4

	Måling af investeringsejendomme			
	Salgsværdi DKK	Afkastbaseret metode DKK	Kostpris DKK	I alt DKK
Værdi	0	3.300.000	0	3.300.000
Heraf har ekstern valuar vurderet	0	5.200.000	0	5.200.000

Noter til årsregnskabet

5 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2017 er der anvendt et afkastkrav på 12,4 %.

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	11,9	12,4	12,9
Dagsværdi	3.400.000	3.300.000	3.200.000
Ændring i dagsværdi	100.000	0	-100.000

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2017 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	3.185.000	3.300.000	3.300.000
Ændring i dagsværdi	-115.000	0	0

Noter til årsregnskabet

6 Egenkapital

	<u>Selskabskapital</u> DKK	<u>Overført resultat</u> DKK	<u>I alt</u> DKK
Egenkapital 1. januar	125.000	1.032.300	1.157.300
Årets resultat	0	226.969	226.969
Egenkapital 31. december	125.000	1.259.269	1.384.269

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:

	<u>2017</u> DKK	<u>2016</u> DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	1.483.320	1.618.881
Mellem 1 og 5 år	310.065	247.544
Langfristet del	1.793.385	1.866.425
Inden for 1 år	73.040	71.544
	1.866.425	1.937.969
Gæld til tilknyttede virksomheder		
Mellem 1 og 5 år	35.000	35.000
Langfristet del	35.000	35.000
Inden for 1 år	0	0
	35.000	35.000

Noter til årsregnskabet

	<u>2017</u> DKK	<u>2016</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 til årsregnskabet

9 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Glentevej 23 ApS for 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2017 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

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Andre eksterne omkostninger

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

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

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

Finansielle poster

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

Noter til årsregnskabet

9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede 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.

Finansielle anlægsaktiver

Finansielle anlægsaktiver omfatter tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

Tilgodehavender

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

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.

Noter til årsregnskabet

9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Finansielle gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.