

Glostrup Stationscenter ApS

CVR-nr. 32 78 01 05

c/o PDV Ejendomme ApS Humlebæk Center 24
3050 Humlebæk

Årsrapport for 2015

(6. regnskabsår)

Hallerup & Co I/S
Overgaden Oven Vandet 48 E
1415 København K

Tlf +45 32 96 29 00
Fax +45 32 96 29 05
adm@hallerup.dk
www.hallerup.dk

CVR 16 50 93 88

Member of MGI.
A worldwide alliance of
Independent firms

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalfor-
samling den 17/06 2016

Patrick De Vela
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	11
Balance 31. december	12
Noter til årsrapporten	14

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Glostrup Stationscenter ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse 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, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 17. juni 2016

Direktion

Patrick De Vela
direktør

Bestyrelse

Lilian Saremi
formand

Lars Kramer
næstformand

Patrick De Vela

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Glostrup Stationscenter ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Glostrup Stationscenter 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

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vor 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, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vor 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

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at tage forbehold i vores konklusion henleder vi opmærksomheden på, at der er væsentlig usikkerhed, der kan rejse betydelig tvivl om selskabets mulighed for at fortsætte driften. Vi henviser til note 1 i regnskabet, hvoraf fremgår, at det for indeværende er usikkert, om der opnås tilsagn om de begrædede lån til finansiering af driften de kommende år, men at det er ledelsens vurdering, at et sådan tilsagn vil blive opnået, hvorfor årsregnskabet i overensstemmelse hermed er udarbejdet under forudsætning af virksomhedens fortsatte drift.

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Uden at tage forbehold skal vi henlede opmærksomheden på, at selskabet har tabt hele selskabskapitalen. Vi henviser til ledelsesberetningen hvor det fremgår hvorledes ledelsen forventer at kunne retablere egenkapitalen.

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 vor opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet

København, den 17. juni 2016

Hallerup & Co
Statsautoriserede revisorer
CVR-nr. 16 50 93 88

Jan Hallerup
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Glostrup Stationscenter ApS
c/o PDV Ejendomme ApS Humlebæk Center 24
3050 Humlebæk

CVR-nr.: 32 78 01 05
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Stiftet: 1. marts 2010
Hjemsted: Fredensborg

Bestyrelse

Lilian Saremi, formand
Lars Kramer, næstformand
Patrick De Vela

Direktion

Patrick De Vela, direktør

Revision

Hallerup & Co
Statsautoriserede revisorer
Overgaden Oven Vandet 48E
1415 København K

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at eje, udleje og administrere fast ejendom.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på kr. 24.246.193, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en negativ egenkapital på kr. 19.772.403.

Selskabets resultat anses for utilfredsstillende trods positive finansielle poster. Ledelsen er opmærksom på, at selskabet er yderst rentefølsom overfor fremtidige eventuelle rentestigninger.

Kapitalberedskabet

Selskabet har tabt mere end halvdelen af selskabskapitalen. Selskabets ledelse er opmærksomme på selskabslovens bestemmelser omkring kapitaltab og forventer på denne baggrund at retablere egenkapitalen ved fremtidige driftsoverskud fra kapitalandele samt kapitalindsud fra anpartshaverne.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Glostrup Stationscenter ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Information om ændringer og effekt af ændringer i anvendt regnskabspraksis som resultat af ændring i regnskabsmæssige skøn eller fejl

Anvendt regnskabspraksis vedrørende investeringsejendomme

Selskabet har tidligere regnskabsår målt og indregnet investeringsejendomme til dagsværdi i henhold til ÅRL 38, idet den udøvende hovedaktivitet har anset at være investeringsejendomme. Primo 2014 ændres princip, fra investeringsejendomme indregnes til kostpris under materielle anlægsaktiver med henvisning til ÅRL 40.

Investeringsejendomme ændres til: Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af og nedskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet scrapværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde. Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til blive taget i brug. Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige. Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider: Bygninger 40 år.

Anvendt regnskabspraksis vedrørende gældsforpligtelser

I sammenhæng med ændring af dagsværdi på gældsforpligtelser, indregnes langfristet gældsforpligtelser til amortiseret kostpris, som er præciseret under anvendt regnskabspraksis for gældsforpligtelser.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herudover 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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved udlejning af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger m.v.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

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 til knyt te de dan ske virk som he der. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	40 år	95 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en begivenhed indtruffet senest på balancedagen har en retslig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at der må afgives økonomiske fordele for at indfri forpligtelsen.

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 efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 23.5%.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles 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.

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Nettoomsætning		12.549.093	12.660.378
Andre driftsindtægter		0	501.864
Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer		-7.199.847	-7.463.972
Andre eksterne omkostninger		-1.329.990	-1.214.940
Bruttoresultat		4.019.256	4.483.330
Personaleomkostninger	2	-24.500	-24.500
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		3.994.756	4.458.830
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-1.093.595	-1.018.750
Resultat før finansielle poster		2.901.161	3.440.080
Finansielle indtægter	3	25.395.596	0
Finansielle omkostninger	4	-5.538.541	-6.653.399
Resultat før skat		22.758.216	-3.213.319
Skat af årets resultat	5	1.487.977	310.711
Årets resultat		24.246.193	-2.902.608
Overført overskud		24.246.193	-2.902.608
		24.246.193	-2.902.608

Balance 31. december

	Note	2015	2014
		kr.	kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		188.881.455	186.981.250
Materielle anlægsaktiver	6	188.881.455	186.981.250
Anlægsaktiver i alt		188.881.455	186.981.250
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		94.264	94.258
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.501.863	2.060.425
Andre tilgodehavender		348.069	348.069
Udskudt skatteaktiv		2.186.447	2.200.334
Tilgodehavender		4.130.643	4.703.086
Likvide beholdninger		102.591	210.522
Omsætningsaktiver i alt		4.233.234	4.913.608
Aktiver i alt		193.114.689	191.894.858

Balance 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Passiver			
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		-19.897.403	-44.143.595
Egenkapital	7	-19.772.403	-44.018.595
Gæld til realkreditinstitutter		158.702.000	158.702.000
Langfristede gældsforpligtelser	8	158.702.000	158.702.000
Banker		52.874.159	52.874.159
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	391.130
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	22.695.595
Anden gæld		198.435	379.853
Deposita		1.112.498	870.716
Kortfristede gældsforpligtelser		54.185.092	77.211.453
Gældsforpligtelser i alt		212.887.092	235.913.453
Passiver i alt		193.114.689	191.894.858
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	1		
Eventualposter m.v.	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

Noter til årsrapporten

1 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Fortsat drift:

Ledelsen forventer, at selskabet genererer et positivt cash flow i 2016 samt i kommende år. Dette cash flow forventes brugt til at nedbringe bankarrangementerne.

Ledelsen er opmærksom på, at selskabet fortsat er yderst rentefølsom overfor fremtidige rentestigninger.

Selskabet har som følge af nedskrivninger på ejendommen fortsat en negativ egenkapital. Selskabets fremadrettede drift og likviditetsberedskab er afhængig af at selskabets indtjening og forretningsgrundlag realiseres. Såfremt selskabets bankgæld opsiges kan det blive vanskeligt at opnå en tilsvarende finansiering hos en anden kreditinstitution.

Selskabets ledelse forventer på baggrund af løbende drøftelser med selskabets bankforbindelse samt forventninger til den fremtidige indtjening, at selskabet likviditet er tilstrækkelig. Det er derfor ledelsens vurdering, at de ønskede kreditfaciliteter for fortsat drift kan opretholdes, hvorfor årsregnskabet er udarbejdet under forudsætning af selskabets fortsatte drift.

	2015 kr.	2014 kr.
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	24.500	24.500
	24.500	24.500
3 Finansielle indtægter		
Gældseftergivelse koncernforbundne poster	25.395.596	0
	25.395.596	0
4 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	0	795.596
Andre finansielle omkostninger	5.538.541	5.857.803
	5.538.541	6.653.399
5 Skat af årets resultat		
Sambeskatningsbidrag	-1.501.863	-2.060.425
Regulering af udskudt skat tidligere år	13.886	1.749.714
	-1.487.977	-310.711

Noter til årsrapporten

6 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar 2015	224.673.510
Tilgang i årets løb	<u>2.993.800</u>
Kostpris 31. december 2015	<u>227.667.310</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015	37.692.260
Årets afskrivninger	<u>1.093.595</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2015	<u>38.785.855</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u><u>188.881.455</u></u>

7 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2015	125.000	-44.143.596	-44.018.596
Årets resultat	<u>0</u>	<u>24.246.193</u>	<u>24.246.193</u>
Egenkapital 31. december 2015	<u><u>125.000</u></u>	<u><u>-19.897.403</u></u>	<u><u>-19.772.403</u></u>
	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2014	125.000	-44.686.817	-44.561.817
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	<u>0</u>	<u>3.445.830</u>	<u>3.445.830</u>
	125.000	-41.240.987	-41.115.987
Årets resultat	<u>0</u>	<u>-2.902.608</u>	<u>-2.902.608</u>
Egenkapital 31. december 2014	<u><u>125.000</u></u>	<u><u>-44.143.595</u></u>	<u><u>-44.018.595</u></u>

Selskabskapitalen består af 125 anparter à nominelt kr. 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.
Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

Noter til årsrapporten

8 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2015	Gæld 31. december 2015	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	158.702.000	158.702.000	0	158.702.000
	158.702.000	158.702.000	0	158.702.000

9 Eventualposter m.v.

Kautions- og garantiforpligtelser

Modervirksomheden indgår i sambeskatning med de danske tilknyttede virksomheder. Selskaberne hæfter ubegrænset og solidarisk for danske selskabsskatter samt kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen. Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter og kildeskatter vil kunne medføre, at selskabernes hæftelse udgør et større beløb. Koncernen som helhed hæfter ikke over for andre.

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 52.874, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2015 udgør t.kr. 188.881. Der er desuden tinglyst ejerpantebrev på i alt t.kr. 60.700.

Selskabet har udstedt realkreditforeningspantebreve for i alt t.kr. 126.000 i ovenstående grunde og bygninger.

Aktier inkl. stemmeret i selskabet er pantsat til sikkerhed for engagement med realkreditinstitut. Realkreditinstituttet gør pt. ikke brug af stemmeretten.

Tredjemand har stillet selvskyldnerkaution overfor selskabets mellemværende med selskabets pengeinstitut.

Der er tinglyst hæftelse til ejendommens ejerforening for i alt t.kr. 400.