



CHRISTENSEN  
KJÆRULFF

PERSONLIGT ENGAGEMENT

STATSAUTORISERET  
REVISIONSAKTIESELSKAB

CVR: 15 91 56 41

STORE KONGENSGADE 68  
1264 KØBENHAVN K

TLF: 33 30 15 15  
E-MAIL: CK@CK.DK  
WEB: WWW.CK.DK

# Galleriet Slagelse ApS

Grønholtvej 92, 3480 Fredensborg

CVR-nr. 35 80 22 74

## Årsrapport

1. juli 2015 - 30. juni 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 21. oktober 2016.

Lars Kramer  
Dirigent



## Indholdsfortegnelse

---

|   | <u>Side</u> |
|---|-------------|
| <b>Påtegninger</b>                              |             |
| Ledelsespåtegning                               | 1           |
| Den uafhængige revisors erklæringer             | 2           |
| <br>  |             |
| <b>Ledelsesberetning</b>                        |             |
| Selskabsoplysninger                             | 4           |
| Ledelsesberetning                               | 5           |
| <br>  |             |
| <b>Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016</b> |             |
| Resultatopgørelse                               | 6           |
| Balance   | 7           |
| Noter   | 9           |
| Anvendt regnskabspraksis                        | 12          |



## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for Galleriet Slagelse 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. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fredensborg, den 27. september 2016

### Direktion

Lars Kramer

### Bestyrelse

Peter Phillip Tetzlaff  
formand

Bo Visti Kristoffersen

Steen Hans Nielsen



## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Til kapitalejeren i Galleriet Slagelse ApS**

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Galleriet Slagelse ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, 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. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 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 27. september 2016

### **Christensen Kjarulff**

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 91 56 41

Iver Haugsted  
statsautoriseret revisor



## Selskabsoplysninger

---

|                   |   |
|-------------------|---|
| <b>Selskabet</b>  | Galleriet Slagelse ApS<br>Grønholtvej 92<br>3480 Fredensborg                    |
|                   | CVR-nr.: 35 80 22 74  |
|                   | Stiftet: 13. marts 2014   |
|                   | Hjemsted: Fredensborg   |
|                   | Regnskabsår: 1. juli - 30. juni   |
| <b>Bestyrelse</b> | Peter Phillip Tetzlaff, formand<br>Bo Visti Kristoffersen<br>Steen Hans Nielsen |
| <b>Direktion</b>  | Lars Kramer   |
| <b>Revision</b>   | Christensen Kjørulff, Statsautoriseret Revisionsaktieselskab                    |



## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabet ejer en udlejningsejendom med et butikcenter og boliger.

Ejendommen blev i regnskabsåret 2014/15 væsentligt ombygget til brug for nye og nuværende erhvervsankerlejerne. Ejendom blev fuldt udlejet efter endt ombygning foråret 2015 og fremstår i dag i høj kvalitet både hvad angår materialevalg og lejesammensætning.

Med lejepotentialet i de indgåede lejekontrakter med en variabel leje, der bygger på den forventede omsætning hos ankerlejerne fremover, vurderer ledelsen at den bogførte værdi af ejendommen på balancedagen vil svare til genindvindingsværdien og ledelsen fortsætter med at måle ejendommen til kostpris med fradrag af driftsøkonomiske afskrivninger, jf. anvendt regnskabspraksis.

Ledelsen har i regnskabsåret revurderet afskrivningsperioden og scrapværdier vedrørende selskabets faste ejendom, hvilket har medført en reduktion af afskrivningsbeløbet i året i forhold til sammenligningstallet.

Ledelsen anser på denne baggrund værdiansættelsen af ejendommen for forsvarlig og rimelig begrundet.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttofortjeneste udgør 5.501 t.kr. mod 3.327 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -62 t.kr. mod -1.222 t.kr. sidste år.

Ledelsens forventer positiv udvikling i selskabets driftsresultat og likviditetsberedskabet vurderes som værende tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

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



## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

---

| Note  | 2015/16          | 2014/15           |
|---|------------------|-------------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                          | <b>5.501.429</b> | <b>3.326.660</b>  |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | -614.710         | -1.856.496        |
| <b>Driftsresultat</b>                             | <b>4.886.719</b> | <b>1.470.164</b>  |
| 1 Øvrige finansielle omkostninger                 | -4.964.851       | -3.042.366        |
| <b>Resultat før skat</b>                          | <b>-78.132</b>   | <b>-1.572.202</b> |
| Skat af årets resultat                            | 15.731           | 350.429           |
| <b>Årets resultat</b>                             | <b>-62.401</b>   | <b>-1.221.773</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering:</b>           |                  |                   |
| Disponeret fra overført resultat                  | -62.401          | -1.221.773        |
| <b>Disponeret i alt</b>                           | <b>-62.401</b>   | <b>-1.221.773</b> |





## Balance 30. juni

---

| <b>Aktiver</b>                              |                           |                           |
|---|---------------------------|---------------------------|
| <u>Note</u>                                 | <u>2016</u>               | <u>2015</u>               |
| <b>Anlægsaktiver</b>                        |                           |                           |
| 2 Grunde og bygninger                       | 173.312.519               | 174.198.594               |
| Materielle anlægsaktiver i alt              | <u>173.312.519</u>        | <u>174.198.594</u>        |
| 3 Deposita                                  | 34.000                    | 33.000                    |
| Finansielle anlægsaktiver i alt             | <u>34.000</u>             | <u>33.000</u>             |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>                  | <b><u>173.346.519</u></b> | <b><u>174.231.594</u></b> |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                    |                           |                           |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | 10.000                    | 0                         |
| Udskudte skatteaktiver                      | 710.181                   | 694.450                   |
| Andre tilgodehavender                       | 39.437                    | 204.847                   |
| Tilgodehavender i alt                       | <u>759.618</u>            | <u>899.297</u>            |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>              | <b><u>759.618</u></b>     | <b><u>899.297</u></b>     |
| <b>Aktiver i alt</b>                        | <b><u>174.106.137</u></b> | <b><u>175.130.891</u></b> |



## Balance 30. juni

---

| <b>Passiver</b>  |                    |                    |
|--|--------------------|--------------------|
| Note   | 2016               | 2015               |
| <b>Egenkapital</b>                                       |                    |                    |
| 4 Virksomhedskapital                                     | 4.000.000          | 4.000.000          |
| 5 Overført resultat                                      | -1.570.027         | -1.507.626         |
| <b>Egenkapital i alt</b>                                 | <b>2.429.973</b>   | <b>2.492.374</b>   |
| <br><b>Gældsforpligtelser</b>                            |                    |                    |
| Gæld til realkreditinstitutter                           | 115.750.000        | 114.989.900        |
| 6 Modtagne forudbetalinger fra kunder, langfristet andel | 5.262.758          | 5.789.365          |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt                    | 121.012.758        | 120.779.265        |
| <br>Kortfristet del af langfristet gæld, deposita        | 419.862            | 332.787            |
| Gæld til pengeinstitutter                                | 37.920.094         | 38.493.020         |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder                      | 1.036.594          | 556.900            |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser                 | 0                  | 3.169.679          |
| Gæld til tilknyttede virksomheder                        | 8.801.823          | 6.557.553          |
| Selskabsskat   | 0                  | 324.464            |
| Anden gæld   | 2.485.033          | 2.424.849          |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt                    | 50.663.406         | 51.859.252         |
| <br><b>Gældsforpligtelser i alt</b>                      | <b>171.676.164</b> | <b>172.638.517</b> |
| <br><b>Passiver i alt</b>                                | <b>174.106.137</b> | <b>175.130.891</b> |

8 **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

9 **Nærtstående parter**



## Noter

---

|  | <u>2015/16</u>            | <u>2014/15</u>            |
|--|---------------------------|---------------------------|
| <b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>                  |                           |                           |
| Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder         | 232.806                   | 165.874                   |
| Andre finansielle omkostninger                             | <u>4.732.045</u>          | <u>2.876.492</u>          |
|  | <b><u>4.964.851</u></b>   | <b><u>3.042.366</u></b>   |
|  | <u>30/6 2016</u>          | <u>30/6 2015</u>          |
| <b>2. Grunde og bygninger</b>                              |                           |                           |
| Kostpris 1. juli 2015                                      | 176.515.090               | 152.172.961               |
| Tilgang i årets løb  | 0                         | 24.342.129                |
| Afgang i årets løb   | <u>-271.365</u>           | <u>0</u>                  |
| <b>Kostpris 30. juni 2016</b>                              | <b><u>176.243.725</u></b> | <b><u>176.515.090</u></b> |
| Af- og nedskrivninger 1. juli 2015                         | -2.316.496                | -460.000                  |
| Årets afskrivninger  | <u>-614.710</u>           | <u>-1.856.496</u>         |
| <b>Af- og nedskrivninger 30. juni 2016</b>                 | <b><u>-2.931.206</u></b>  | <b><u>-2.316.496</u></b>  |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016</b>                 | <b><u>173.312.519</u></b> | <b><u>174.198.594</u></b> |
| <b>3. Deposita</b>   |                           |                           |
| Kostpris 1. juli 2015                                      | <u>34.000</u>             | <u>33.000</u>             |
| <b>Kostpris 30. juni 2016</b>                              | <b><u>34.000</u></b>      | <b><u>33.000</u></b>      |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016</b>                 | <b><u>34.000</u></b>      | <b><u>33.000</u></b>      |
| <b>4. Virksomhedskapital</b>                               |                           |                           |
| Virksomhedskapital 1. juli 2015                            | 4.000.000                 | 50.000                    |
| Kontant kapitaludvidelse, nom 1.200.000                    | 0                         | 1.200.000                 |
| Konvertering af gæld tilknyttet virksomhed, nom. 2.750.000 | <u>0</u>                  | <u>2.750.000</u>          |
|  | <b><u>4.000.000</u></b>   | <b><u>4.000.000</u></b>   |



## Noter

---

|   | <u>30/6 2016</u>         | <u>30/6 2015</u>         |
|---|--------------------------|--------------------------|
| <b>5. Overført resultat</b>                         |                          |                          |
| Overført resultat 1. juli 2015                      | -1.507.626               | 104.147                  |
| Korrektion, forpligtelse driftsregnskab, efter skat | 0                        | -390.000                 |
| Årets overførte overskud eller underskud            | <u>-62.401</u>           | <u>-1.221.773</u>        |
|   | <u><b>-1.570.027</b></u> | <u><b>-1.507.626</b></u> |

### 6. Modtagne forudbetalinger fra kunder, langfristet andel

Af forudbetalinger fra kunder, som er opført som langfristet gæld forfalder t.kr 2.830 mere end 5 år efter balancedagen.

### 7. Gældsforpligtelser

|                                | <u>Afdrag<br/>første år</u> | <u>Restgæld<br/>efter 5 år</u> | <u>Gæld i alt<br/>30/6 2016</u> | <u>Gæld i alt<br/>30/6 2015</u> |
|--------------------------------|-----------------------------|--------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 0                           | 0                              | 115.750.000                     | 114.989.900                     |
| Deposita                       | <u>419.862</u>              | <u>0</u>                       | <u>419.862</u>                  | <u>332.787</u>                  |
|                                | <u><b>419.862</b></u>       | <u><b>0</b></u>                | <u><b>116.169.862</b></u>       | <u><b>115.322.687</b></u>       |

### 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 115.750 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2016 udgør 173.313 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 45.000 t.kr. til primær sikkerhed for bankgæld og sekundær pant for nom. 2,2 mio kr. gældsbreve til anpartshavere indeholdt i posten anden gæld. Pengeinstituttet har pant i ovenstående grunde og bygninger og transport i lejeindtægter og deposita.



## Noter

---

### 9. Nærtstående parter

#### Ejerforhold

Følgende er noteret i selskabets fortegnelse som ejer af minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af selskabskapitalen:

Steen H. Nielsen ApS, Herlev

SB&K Holding A/S, Vejle

Frontier Holding ApS, Greve

KvsK ApS, Fredensborg



## Anvendt regnskabspraksis

---

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

### Fundamentale fejl

Ledelsen har konstateret en fundamental fejl ved opgørelse af periodiseret driftsregnskab på t.kr. 500, som har indvirkning på tidligere aflagte årsrapporter. Udgiften efter 22% skat, er reguleret på egenkapitalen primo samt under posten udskudt skat, idet der i overensstemmelse med årsregnskabsloven er foretaget tilretning af sammenligningstallet i balancen pr. 30. juni 2015.

Ovenstående har ingen resultatpåvirkning i 2015/16 eller 2014/15 men har reduceret egenkapital pr. 30. juni 2015 med t.kr. 390 og forøget aktiveret udskudt skatteaktiv med kr. t.kr.110.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning fra udlejning af ejendomme, omkostninger fra ejendommens drift samt eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommens drift, salg, reklame, administration, lokaler, og tab på debitorer.

### Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

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

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger samt fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og 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.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte 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 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 og restværdier:

|                      | Brugstid | Restværdi |
|----------------------|----------|-----------|
| Bygninger            | 75 år    | 80 %      |
| Bygningsforandringer | 20 år    | 80 %      |

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under af- og nedskrivninger.

#### Tilgodehavender

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



## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Galleriet Slagelse ApS forholdsmæssigt over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte 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.

### Gældsforpligtelser

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.