

Høje Gladsaxe Center ApS

Strandvejen 171, 2., 2900 Hellerup
CVR-nr. 36 55 82 10

Årsrapport for regnskabsåret 05.03.15 - 31.12.15

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 31.05.16

Tonny Orloff
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Anvendt regnskabspraksis	11 - 14
Noter	15 - 17

Selskabet

Høje Gladsaxe Center ApS
c/o Helleruphus A/S
Strandvejen 171, 2.
2900 Hellerup
Telefon: 39 45 10 99
Hjemsted: Hellerup
CVR-nr.: 36 55 82 10

Direktion

Tonny Orloff

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Modervirksomhed

Scheel & Orloff Holding A/S

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 05.03.15 - 31.12.15 for Høje Gladsaxe Center ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 30. maj 2016

Direktionen

Tonny Orloff

Til kapitalejeren i Høje Gladsaxe Center ApS

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Høje Gladsaxe Center ApS for regnskabsåret 05.03.15 - 31.12.15, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis 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 for 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.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.15 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 05.03.15 - 31.12.15 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 30. maj 2016

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Peter Nordahl
Statsaut. revisor

Hovedaktiviteter

Selskabets aktiviteter består af udlejning af fast ejendom.

Selskabet ejer Høje Gladsaxe Center. Lejemålene har udelukkende status som erhvervslejemål, enkelte er dog udlejet til lager.

Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold

Resultatopgørelsen for tiden 05.03.15 - 31.12.15 udviser et resultat på DKK 11.065.602. Balancen viser en egenkapital på DKK 11.115.602.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

	05.03.15	31.12.15	DKK
Note			
Lejeindtægter			6.679.378
Ejendomsomkostninger			-1.678.028
Andre eksterne omkostninger			-729.377
Bruttofortjeneste			4.271.973
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme			13.560.340
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme			-878.714
Resultat før finansielle poster			16.953.599
1 Andre finansielle omkostninger			-2.767.122
Finansielle poster i alt			-2.767.122
Resultat før skat			14.186.477
Skat af årets resultat			-3.120.875
Årets resultat			11.065.602
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat			11.065.602
I alt			11.065.602

AKTIVER		31.12.15
		DKK
Note		
	Investeringsejendomme	84.000.000
2	Materielle anlægsaktiver i alt	84.000.000
	Anlægsaktiver i alt	84.000.000
	Tilgodehavende selskabsskat	22.840
	Andre tilgodehavender	79.393
	Periodeafgrænsningsposter	222.344
	Tilgodehavender i alt	324.577
	Likvide beholdninger	302.005
	Omsætningsaktiver i alt	626.582
	Aktiver i alt	84.626.582

PASSIVER		31.12.15
		DKK
Note		
	Selskabskapital	50.000
	Overført resultat	11.065.602
3	Egenkapital i alt	11.115.602
	Hensættelser til udskudt skat	3.143.715
	Hensatte forpligtelser i alt	3.143.715
	Gæld til realkreditinstitutter	40.720.389
	Gæld til tilknyttede virksomheder	26.605.181
	Deposita	1.291.348
4	Langfristede gældsforpligtelser i alt	68.616.918
4	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.000.000
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	294.259
	Anden gæld	456.088
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.750.347
	Gældsforpligtelser i alt	70.367.265
	Passiver i alt	84.626.582

5 Sikkerhedsstillelser

6 Kontraktlige forpligtelser

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Der er ikke angivet sammenligningstal, da der er tale om selskabets første regnskabsår.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

RESULTATOPGØRELSE

Lejeindtægter

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Andre eksterne omkostninger

Heri indregnes omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Ejendommens driftsomkostninger

Heri indregnes ejendommens driftsomkostninger.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, kursregulering af fremmed valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser indregnes løbende som finansiel omkostning henholdsvis finansiel indtægt.

Skatter

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videre salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Værdiforringelse af aktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Langfristede gældsforpligtelser til finansiering af investeringsejendomme måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles efterfølgende til dagsværdi, der fastsættes ud fra kursværdien på balancedagen. Dagsværdiregulering af gælden indregnes i resultatopgørelsen.

Kortfristede gældsforpligtelser måles ligeledes til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

05.03.15
31.12.15
DKK

1. Andre finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	496.126
Øvrige finansielle omkostninger	2.270.996
I alt	2.767.122

2. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Tilgang i året	70.439.660
Kostpris pr. 31.12.15	70.439.660
Årets tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	13.560.340
Opskrivninger pr. 31.12.15	13.560.340
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.15	84.000.000

3. Egenkapital

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 05.03.15 - 31.12.15</i>		
Indskudskapital i forbindelse med stiftelse	50.000	0
Forslag til resultatdisponering	0	11.065.602
Saldo pr. 31.12.15	50.000	11.065.602

4. Gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.15
Gæld til realkreditinstitutter	1.000.000	39.712.000	41.720.389
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	26.605.181
Deposita	0	1.291.348	1.291.348
I alt	1.000.000	41.003.348	69.616.918

5. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 41.550 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 84.000.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 16.800, der giver pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 84.000.

6. Kontraktlige forpligtelser

Selskabet har indgået aftale om betaling af præmie for selvskyldnerkaution og sikkerhedsstillelser med en restløbetid på 54 måneder og en gennemsnitlig ydelse på t.DKK 122, i alt t.DKK 6.570.