

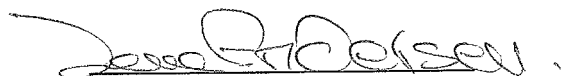
**Glamsbjerg Bolig A/S**  
Fisketorvet 3 1, 5000 Odense C

CVR-nr. 78 94 80 19

**Årsrapport**

**2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 12. april 2016



Lene Andersen  
Dirigent

**Partner Revision**  
statsautoriseret revisionsaktieselskab

Ballevej 2B  
DK-8600 Silkeborg  
Tlf. 86 82 44 00  
Fax 86 81 44 01  
silkeborg@partner-revision.dk  
CVR nr. 15807776

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

## Ledespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for Glamsbjerg Bolig A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

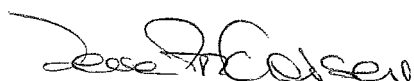
Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.


Silkeborg, den 15. marts 2016

### **Direktion**

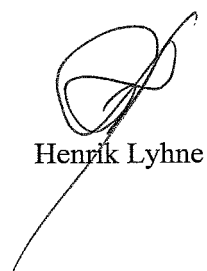


Lene Andersen

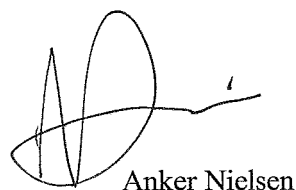
### **Bestyrelse**



Lene Andersen



Henrik Lyhne



Anker Nielsen

## Den uafhængige revisors erklæringer

---

### **Til aktionæren i Glamsbjerg Bolig A/S**

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Glamsbjerg Bolig A/S 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**

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. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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.

Silkeborg, den 15. marts 2016

### **Partner Revision**

statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 80 77 76

  
Tom Østergaard  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Glamsbjerg Bolig A/S Fisketorvet 3 1 5000 Odense C
	CVR-nr.: 78 94 80 19
	Stiftet: 1. september 1985
	Hjemsted: Silkeborg
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Lene Andersen Henrik Lyhne Anker Nielsen
<b>Direktion</b>	Lene Andersen
<b>Revision</b>	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Ballevej 2 B 8600 Silkeborg
<b>Bankforbindelse</b>	Danske Bank Dalgasgade 27 7400 Herning

## Ledelsesberetning

---

### Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består af boligbyggeri samt handels- og udlejningsvirksomhed.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Ejendommenes pris er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenten ændrer sig og en investors afkastkrav ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Glamsbjerg Bolig A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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

### 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, 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 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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter. Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varme- og vandregnskabet indregnes i balancen under anden gæld.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### **Omkostninger vedrørende investeringsejendomme**

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varme- og vandregnskabet indregnes i balancen under anden gæld.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### **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.

### **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

### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af investeringsejendomme”.

### **Tilgodehavender**

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

### **Periodeafgrænsningsposter**

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

### **Værdipapirer og kapitalandele**

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### **Egenkapital - udbytte**

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### **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 Glamsbjerg Bolig A/S solidarisk og ubegrænset 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.

## **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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

### **Gældsforpligtelser**

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>907.501</b>	<b>1.025.650</b>
2 Personaleomkostninger	-526.213	-516.813
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>381.288</b>	<b>508.837</b>
Andre finansielle indtægter	14.540	1.023
3 Andre finansielle omkostninger	-608.784	-640.018
<b>Resultat før skat</b>	<b>-212.956</b>	<b>-130.158</b>
4 Skat af årets resultat	72.499	52.873
<b>Årets resultat</b>	<b>-140.457</b>	<b>-77.285</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Disponeret fra overført resultat	-140.457	-77.285
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-140.457</b>	<b>-77.285</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
5	Investeringsejendomme	18.046.422	18.035.352
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>18.046.422</u>	<u>18.035.352</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>18.046.422</u></b>	<b><u>18.035.352</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavende selskabsskat	0	30.699
	Andre tilgodehavender	3.302	16.517
	Periodeafgrænsningsposter	<u>19.081</u>	<u>18.895</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>22.383</u>	<u>66.111</u>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	<u>26.214</u>	<u>12.047</u>
	Værdipapirer i alt	<u>26.214</u>	<u>12.047</u>
	Likvide beholdninger	<u>244.789</u>	<u>544.174</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>293.386</u></b>	<b><u>622.332</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>18.339.808</u></b>	<b><u>18.657.684</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>			
<u>Note</u>		<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Egenkapital</b>			
6	Aktiekapital	600.000	600.000
7	Overført resultat	1.184.586	1.325.043
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>1.784.586</b>	<b>1.925.043</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	575.757	648.256
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>575.757</b>	<b>648.256</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til tilknyttede virksomheder	15.224.046	15.432.361
	Anden gæld	755.419	652.024
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	15.979.465	16.084.385
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>15.979.465</b>	<b>16.084.385</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>18.339.808</b>	<b>18.657.684</b>
<b>8</b>	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>9</b>	<b>Eventualposter</b>		

## Noter

---

### 1. Usikkerhed ved indregning eller måling

Investeringsjendomme måles til dagsværdi. Ejendommens pris er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenten ændrer sig og en investors afkastkrav ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>2. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	457.520	447.851
Pensioner	54.347	54.347
Andre omkostninger til social sikring	4.322	4.317
Personaleomkostninger i øvrigt	10.024	10.298
	<u><b>526.213</b></u>	<u><b>516.813</b></u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>3. Andre finansielle omkostninger</b>		
Renter, tilknyttede virksomheder	608.784	621.683
Andre renteomkostninger	0	18.335
	<u><b>608.784</b></u>	<u><b>640.018</b></u>
<b>4. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	0	-30.699
Årets regulering af udskudt skat	-72.499	-22.174
	<u><b>-72.499</b></u>	<u><b>-52.873</b></u>

## Noter

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
<b>5. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar	12.353.309	12.340.773
Tilgang	11.070	12.536
<b>Kostpris 31. december</b>	<b><u>12.364.379</u></b>	<b><u>12.353.309</u></b>
Regulering til dagsværdi 1. januar	5.682.043	5.682.043
<b>Regulering til dagsværdi 31. december</b>	<b><u>5.682.043</u></b>	<b><u>5.682.043</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>18.046.422</u></b>	<b><u>18.035.352</u></b>

Ved opgørelse af afkastet for ejendommene tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes og deposita og forudbetalt leje tillægges. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveaue.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Investeringsejendomme Glamsbjerg 5,75 %

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
<b>6. Aktiekapital</b>		
Aktiekapital 1. januar	600.000	600.000
	<b><u>600.000</u></b>	<b><u>600.000</u></b>

Aktiekapitalen består af 600 aktier á 1.000 kr. og multipla heraf. Kapitalen er ikke opdelt i klasser.

<b>7. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar	1.325.043	1.402.328
Årets overførte overskud eller underskud	-140.457	-77.285
	<b><u>1.184.586</u></b>	<b><u>1.325.043</u></b>

## 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har ejerpantebreve på i alt 9.434 t.kr. som er i selskabets besiddelse.



## Noter

---

### 9. Eventualposter

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med L.A. Ejendomsselskab A/S, CVR-nr. 27 96 62 25 som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af årsregnskabet for administrationsselskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.