

Glostrup Stationscenter ApS

c/o PDV Ejendomme ApS
Humlebæk Center 24
3050 Humlebæk

CVR-nr. 32780105

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

Telefon +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

Årsrapport for 2012

3. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 2. april 2013

Patrick De Vela
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

Glostrup Stationscenter ApS

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012 for Glostrup Stationscenter ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Humblebæk, den 2. april 2013

Direktion

Patrick De Vela
Direktør

Bestyrelse

Lars Kramer

Patrick De Vela
Direktør

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Glostrup Stationscenter ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Glostrup Stationscenter ApS for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012, 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 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 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 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden det har påvirket vor konklusion, henviser vi til ledelsesberetningen vedrørende afsnittet om usikkerhed ved indregning og måling af selskabets investeringsejendomme samt note 3 i regnskabet. Ledelsen har ved regnskabsafslutningen vurderet, at den indregnede værdi af ejendommen svarer til dagsværdien. Vi har ikke fundet grundlag for at anlægge en anden vurdering.

Uden det har påvirket vor konklusion, henleder vi opmærksomheden på note 8 i regnskabet, hvoraf det fremgår, at selskabet er følsomt over for ændringer i renteniveauet.

Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Selskabet har tabt over halvdelen af aktiekapitalen. 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 vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 2. april 2013

Hallerup & Co
Statsautoriserede
revisionsinteressentskab

Jan Hallerup
Statsautoriseret revisor

Glostrup Stationscenter ApS

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Glostrup Stationscenter ApS c/o PDV Ejendomme ApS Humlebæk Center 24 3050 Humlebæk
CVR-nr.	32780105
Stiftelsesdato	1. februar 2010
Regnskabsår	1. januar 2012 - 31. december 2012
Bestyrelse	Lars Kramer Patrick De Vela , Direktør
Direktion	Patrick De Vela , Direktør
Revisor	Hallerup & Co Statsautoriserede revisionsinteressentskab Overgaden Oven Vandet 48E 1415 København K CVR-nr.: 16509388

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er at eje og administrere fast ejendom.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Markedet for erhvervsejendomme er som følge af den økonomiske krise meget begrænset. Selskabets ledelse har valgt at optage selskabets ejendomme til en forrentningsprocent svarende til 7,25 %.

Der henvises i øvrigt til note 5 i regnskabet.

Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

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

Såfremt renten holder sig lav, forventer ledelsen et resultat på samme niveau for det kommende år, under forudsætning af, at der ikke skal foretages yderligere nedskrivninger på selskabets ejendomme i 2013.

Selskabet har negativ egenkapital og en bankgæld som ved realisation af selskabets aktiver til bogført værdi vil medføre at hele eller dele af bankgælden har tabt deres fordring mod selskabet. Selskabets ledelse forventer, at kunne reetablere egenkapitalen med baggrund i fremtidige positive driftsresultater. Vi henviser i øvrigt til note 8 i årsregnskabet.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Glostrup Stationscenter ApS for 2012 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter transaktionsdagens kurs. Monetære aktiver og forpligtelser i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter balancedagens valutakurser. Realiserede og urealiserede valutakursgevinster og -tab indgår i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder 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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Andre salgsindtægter indregnes som omsætning efter faktureringsprincippet.

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes hovedaktivitet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende salg og administration.

Anvendt regnskabspraksis

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og gager, pensioner samt omkostninger til social sikring.

Andre personaleomkostninger indregnes under andre eksterne omkostninger.

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

Skatter

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen. Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Balancen

Investeringsejendomme

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 videresalg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen. 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. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommenes dagsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Anvendt regnskabspraksis

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

Glostrup Stationscenter ApS

Resultatopgørelse

	Note	2012	2011
Nettoomsætning		10.812.190	12.277.706
Vareforbrug		-4.144.633	-7.682.129
Andre eksterne omkostninger		-1.203.839	-1.515.272
Bruttoresultat		5.463.718	3.080.305
Personaleomkostninger	1	-12.500	-12.500
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		357.244	0
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		-1.000.000	0
Driftsresultat		4.808.462	3.067.805
Finansielle indtægter		0	28
Finansielle omkostninger		-10.061.822	-10.298.266
Resultat før skat		-5.253.360	-7.230.433
Skat af årets resultat	2	-237.706	1.807.613
Årets resultat		-5.491.066	-5.422.820
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-5.491.066	-5.422.820
		-5.491.066	-5.422.820

Glostrup Stationscenter ApS**Balance 31. december 2012**

	Note	2012	2011
Aktiver			
Investerings ejendomme	3	188.000.000	188.000.000
Materielle anlægsaktiver		188.000.000	188.000.000
Anlægsaktiver		188.000.000	188.000.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		11.382	9.375
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.550.525	1.775.382
Udsudte skatteaktiver		4.438.484	7.226.715
Tilgodehavender		7.000.391	9.011.472
Omsætningsaktiver		7.000.391	9.011.472
Aktiver		195.000.391	197.011.472

Glostrup Stationscenter ApS**Balance 31. december 2012**

	Note	2012	2011
Passiver			
Virksomhedskapital	4	125.000	125.000
Overført resultat	5	-36.063.264	-30.572.197
Egenkapital		-35.938.264	-30.447.197
Gæld til realkreditinstitutter		158.702.000	158.702.000
Anden gæld		307.538	296.887
Langfristede gældsforpligtelser	6	159.009.538	158.998.887
Gæld til banker		59.894.846	60.905.640
Leverandører af varer og tjenesteydelser		2.685	13.940
Gæld til tilknyttede virksomheder		11.893.930	7.142.431
Anden gæld		137.656	397.771
Kortfristede gældsforpligtelser		71.929.117	68.459.782
Gældsforpligtelser		230.938.655	227.458.669
Passiver		195.000.391	197.011.472
Ejerskab	7		
Usikkerhed om going concern	8		
Eventualforpligtelser	9		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	10		

Noter

	2012	2011
1. Personaleomkostninger		
Lønninger	12.500	12.500
	12.500	12.500
2. Skat af årets resultat		
Regulering af eventualskat	2.788.231	-32.231
Sambeskatningsskat	-2.550.525	-1.775.382
	237.706	-1.807.613
3. Investerings ejendomme		
Kostpris primo	223.673.510	219.673.510
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	1.000.000	4.000.000
Kostpris ultimo	224.673.510	223.673.510
Af- og nedskrivninger primo	-35.673.510	-31.673.510
Årets nedskrivninger	-1.000.000	-4.000.000
Af- og nedskrivninger ultimo	-36.673.510	-35.673.510
Regnskabsmæssig værdi ultimo	188.000.000	188.000.000
Ejendomme er værdiansat efter de principper, som er beskrevet under anvendt regnskabspraksis. For ejendomme som værdiansættes efter en afkastberegning, vil en ændring i renten påvirke forretningskravet som markedet måtte have til ejendommen og dermed afsmittende effekt på ejendommens værdi. Afkastkravet afspejler renten, som man ville kunne forvente at få ved et eventuelt kontrolleret salg. Værdiansættelsen er derfor ud fra ledelsens vurdering behæftet med en vis usikkerhed, da der for tiden ikke er et velfungende marked.		
4. Virksomhedskapital		
Saldo primo	125.000	125.000
Saldo ultimo	125.000	125.000
Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.		
5. Overført resultat		
Saldo primo	-30.572.198	-25.149.377
Årets tilgang	-5.491.066	-5.422.820
Saldo ultimo	-36.063.264	-30.572.197

Noter**2012****2011****6. Langfristede gældsforpligtelser**

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Gæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	158.702.000	0	158.702.000
Anden gæld	307.538	0	307.538
	159.009.538	0	159.009.538

7. Ejerskab

Følgende anpartshavere er noteret i selskabets anpartshaverfortegnelse som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af anpartskapitalen:

PDV Ejendomme ApS
Postboks 19
3050 Humlebæk

8. Usikkerhed om going concern

Som følge af selskabets negative egenkapital, er det væsentligt, at selskabets nuværende finansiering løbende kan forlænges. Hvis dette ikke sker, kan det blive vanskeligt, at opnå en tilsvarende finansiering hos en anden kreditinstitution.

Ledelsen forventer, at selskabet genererer et positivt cash flow i 2013 og ligeledes forventer, at gøre dette i kommende år. Dette cash flow forventes brugt til at nedbringe bankarrangementerne.

Ledelsen er opmærksom på, at selskabet er yderst rentefølsom overfor fremtidige rentestigninger. Såfremt renten holder et lavt niveau, forventer ledelsen et resultat på samme niveau som dette for det kommende år, under forudsætning af, at der ikke skal foretages yderligere nedskrivninger på ejendommene i 2013.

9. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen. Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for PDV Ejendomme ApS, der er administrationsselskab i sambeskatningen.

Der er ingen yderligere eventualforpligtelser pr. statusdagen.

10. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for realkreditforeningsgæld er der tinglyst realkreditforeningspantebrev på 126 mio. kr. i selskabets ejendomme. Til sikkerhed for bankgæld er der tinglyst ejerpanterbreve for kr. 55,9 mio. kr. i selskabets ejendomme efter almindelig realkreditlån. Der fremgår desuden ejerpanterbreve på i alt 4,75 mio. kr. Den regnskabsmæssige værdi af ejendommen udgør 188 mio. kr.

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