

## **Gallerierne Hillerød A/S**

Vadestedet 1 1., 4700 Næstved

**CVR-nr. 28 71 19 64**

**Årsrapport for perioden  
1. januar til 31. december 2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 15. juni 2021

---

Tom Gunnar Høeg  
dirigent

# Indholdsfortegnelse

Side

## Påtegninger

Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2

## Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

## Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	7
Balance 31. december	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter til årsrapporten	11
Anvendt regnskabspraksis	13

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for Gallerierne Hillerød A/S.

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 2020 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hillerød, den 15. juni 2021

### Direktion

Tom Gunnar Høeg

### Bestyrelse

Simon Lodberg  
Formand

Anders Gintberg Levin

Tom Gunnar Høeg

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### *Til kapitalejerne i Gallerierne Hillerød A/S*

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Gallerierne Hillerød A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### **Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 15. juni 2021

**Baker Tilly Denmark**  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 35 25 76 91

Morten Schwensen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne32172

## Selskabsoplysninger

Selskabet	Gallerierne Hillerød A/S Vadestedet 1 1. 4700 Næstved CVR-nr.: 28 71 19 64 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2020 Stiftet: 12. maj 2005 Hjemsted: Næstved
Bestyrelse	Simon Lodberg, formand Anders Gintberg Levin Tom Gunnar Høeg
Direktion	Tom Gunnar Høeg
Revision	Baker Tilly Denmark Godkendt Revisionspartnerselskab Poul Bundgaards Vej 1, 1. 2500 Valby

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i erhvervelse og udlejning af ejendomme og hertil beslægtet formål.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendom er indregnet i årsrapporten til en skønnet markedsværdi baseret på uafhængig valuarvurdering. Vurderingen er baseret på et skøn og derfor forbundet med usikkerhed. Den faktiske dagsværdi kan afvige i forhold til den indregnede dagsværdi pr. 31. december 2020.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2020 udviser et overskud på kr. 36.391.381, og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på kr. 102.213.545.

I regnskabsåret er der sket udbrud af COVID19 som følge af spredningen af Coronavirus. Det vurderes at selskabet ikke er væsentligt påvirket af udbruddet, og derfor er det ledelsens vurdering, at udbruddet ikke vil resultere i væsentlige økonomiske konsekvenser for det kommende regnskabsår.

På den positive side har selskabets udviklingsstrategi med omdannelse af selskabets ejendom fra butikscener til en underholdnings ejendom båret frugt. Selskabet har indgået aftale med Nordisk Film i forhold til etablering af moderne biografcenter i selskabets ejendom og arbejdet hermed er allerede påbegyndt, således at den forventelige åbning ultimo 2021 kan imødekommes. Desuden er der indgået lejeaftaler med Spaces/Regus og Restaurant Flammen og andre aktører, ejendommen er 90 % udlejet medio juni 2021, således at ejendommen vil stå færdigudviklet og -ombygget i forbindelse med biografens officielle åbning ultimo 2021.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2020 kr.	2019 kr.
<b>Bruttotab</b>		<b>-865.182</b>	<b>-2.602.508</b>
Personaleomkostninger	1	-852.174	0
Værdireguleringer af investeringsaktiver	2	38.161.750	59.670.718
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>36.444.394</b>	<b>57.068.210</b>
Finansielle indtægter		46.333	121.180
Finansielle omkostninger		-99.346	-43.048
<b>Resultat før skat</b>		<b>36.391.381</b>	<b>57.146.342</b>
Skat af årets resultat		0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>36.391.381</b>	<b>57.146.342</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		36.391.381	57.146.342
		<b>36.391.381</b>	<b>57.146.342</b>

## Balance 31. december

	Note	2020	2019
		kr.	kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	3	220.000.000	168.200.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>220.000.000</b>	<b>168.200.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>220.000.000</b>	<b>168.200.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		53.174	65.174
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	6.273
Andre tilgodehavender		13.696.886	1.195.643
Periodeafgrænsningsposter		599.894	13.784
<b>Tilgodehavender</b>		<b>14.349.954</b>	<b>1.280.874</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>716.436</b>	<b>4.680.001</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>15.066.390</b>	<b>5.960.875</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>235.066.390</b>	<b>174.160.875</b>

## Balance 31. december

	Note	2020 kr.	2019 kr.
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		600.000	600.000
Overført resultat		101.613.545	65.222.164
<b>Egenkapital</b>		<b>102.213.545</b>	<b>65.822.164</b>
Gæld til realkreditinstitutter		106.739.200	106.739.200
Gæld til tilknyttede virksomheder		19.809.250	0
Deposita		783.236	776.797
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>127.331.686</b>	<b>107.515.997</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		4.405.615	622.900
Gæld til tilknyttede virksomheder		125.000	0
Anden gæld		990.544	199.814
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>5.521.159</b>	<b>822.714</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>132.852.845</b>	<b>108.338.711</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>235.066.390</b>	<b>174.160.875</b>
Usikkerhed ved indregning og måling	5		
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u> kr.	<u>Overført resultat</u> kr.	<u>I alt</u> kr.
Egenkapital 1. januar	600.000	65.222.164	65.822.164
Årets resultat	0	36.391.381	36.391.381
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b><u>600.000</u></b>	<b><u>101.613.545</u></b>	<b><u>102.213.545</u></b>

## Noter

	2020 kr.	2019 kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	849.944	0
Andre omkostninger til social sikring	470	0
Andre personaleomkostninger	1.760	0
	<b>852.174</b>	<b>0</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1
<b>2 Værdireguleringer af investeringsaktiver</b>		
Værdireguleringer af investeringsejendomme	38.161.750	59.670.718
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	<b>38.161.750</b>	<b>59.670.718</b>
	<b>38.161.750</b>	<b>59.670.718</b>
<b>3 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		Investerings- ejendomme kr.
Kostpris 1. januar		424.249.574
Tilgang i årets løb		13.638.250
Kostpris 31. december		437.887.824
Værdireguleringer 1. januar		-256.049.574
Årets tilbageførte værdireguleringer		38.161.750
Værdireguleringer 31. december		-217.887.824
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>		<b>220.000.000</b>

## Noter

### 4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar kr.	Gæld 31. december kr.	Afdrag næste år kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	106.739.200	106.739.200	0	83.147.568
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	19.809.250	0	0
Deposita	776.797	783.236	0	0
	<b>107.515.997</b>	<b>127.331.686</b>	<b>0</b>	<b>83.147.568</b>

### 5 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendom er indregnet i årsrapporten til en skønnet markedsværdi baseret på uafhængig valuarvurdering. Vurderingen er baseret på et skøn og derfor forbundet med usikkerhed. Den faktiske dagsværdi kan afvige i forhold til den indregnede dagsværdi pr. 31. december 2020.

### 6 Eventualforpligtelser

Selskabet er part i en verserende sag, hvor der er fremsat krav mod Gallerierne Hillerød A/S. Det er ledelsen opfattelse, at resultatet af sagen ikke vil påvirke selskabets økonomiske stilling væsentligt.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Sarofie Invest ApS (Administrationselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

Selskabet har pr. 31. december 2020 et skatteaktiv på 22 mio. kr., der primært påhviler forskellen mellem den oprindelig anskaffelsessum og den regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020. Skatteaktivet er ikke indregnet i balancen som følge af usikkerhed omkring anvendelse i kommende år.

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 106.739, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør t.kr. 220.000.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Gallerierne Hillerød A/S for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### 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.

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

### Bruttotab

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af omkostninger til ejendom og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen for den periode, indtægten vedrører.

## Anvendt regnskabspraksis

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter alle omkostninger vedrørende drift af ejendommen, herunder skatter og afgifter, forsikringer og vedligeholdelse i det omfang disse omkostninger ikke dækkes af lejer.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### 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 indtægter og omkostninger

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

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Årets skat, som 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 i egenkapitalen.

## Balancen

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger samt direkte omkostninger der er tilknyttet projektejendomme i byggeperioden.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.



## Anvendt regnskabspraksis

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Selskabsskat 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 gælds metode 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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

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 inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.