

Ejendommen Køgevej 40 ApS

Køgevej 40, 4100 Ringsted
CVR-nr. 27 93 21 93

Årsrapport for 2015

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 20.06.16

Peter Evang Hansen
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Anvendt regnskabspraksis	11 - 15
Noter	16 - 19

Selskabet

Ejendommen Køgevej 40 ApS
Køgevej 40
4100 Ringsted
Hjemsted: Ringsted
CVR-nr.: 27 93 21 93

Direktion

Direktør Peter Evang Hansen

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Pengeinstitut

Nordea Bank Danmark A/S

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 for Ejendommen Køgevej 40 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.

Ringsted, den 17. juni 2016

Direktionen

Peter Evang Hansen
Direktør

Til kapitalejeren i Ejendommen Køgevej 40 ApS

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendommen Køgevej 40 ApS for regnskabsåret 01.01.15 - 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 01.01.15 - 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.

Ringsted, den 17. juni 2016

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Carsten Øhauge Pedersen
Statsaut. revisor

Hovedaktiviteter

Selskabets aktiviteter består i udlejning af erhvervslokaler mv.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet måler investeringsejendomme til dagsværdi og har fastsat dagsværdien med udgangspunkt i en afkastbaseret model. Der er knyttet væsentlig usikkerhed til fastsættelse af dagsværdien. Usikkerheden er primært knyttet til fastsættelse af afkastprocent og nettoleje. Dagsværdien er opgjort på grundlag af en afkastprocent og en nettoleje.

Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.15 - 31.12.15 udviser et resultat på DKK 2.526.235 mod DKK -4.296.696 for tiden 01.01.14 - 31.12.14. Balancen viser en egenkapital på DKK 13.885.328.

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.

Note	2015 DKK	2014 DKK
Bruttofortjeneste	3.175.673	3.003.006
Resultat før af- og nedskrivninger	3.175.673	3.003.006
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-6.184	-1.470
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	-6.894.373
Resultat af primær drift	3.169.489	-3.892.837
1 Andre finansielle indtægter	476.280	289.238
2 Andre finansielle omkostninger	-350.132	-1.871.106
Finansielle poster i alt	126.148	-1.581.868
Resultat før skat	3.295.637	-5.474.705
3 Skat af årets resultat	-769.402	1.178.009
Årets resultat	2.526.235	-4.296.696
Forslag til resultatdisponering		
Øvrige reserver	0	-3.895.780
Overført resultat	2.526.235	-400.916
I alt	2.526.235	-4.296.696

AKTIVER		31.12.15	31.12.14
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	22.620.675	22.620.675
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	23.269	29.453
4	Materielle anlægsaktiver i alt	22.643.944	22.650.128
	Anlægsaktiver i alt	22.643.944	22.650.128
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	4.457.356	2.401.890
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	760.301	731.058
	Andre tilgodehavender	22.735	23.002
	Tilgodehavender i alt	5.240.392	3.155.950
	Likvide beholdninger	803.176	298.027
	Omsætningsaktiver i alt	6.043.568	3.453.977
	Aktiver i alt	28.687.512	26.104.105

PASSIVER		31.12.15	31.12.14
Note		DKK	DKK
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	13.760.328	11.234.093
5	Egenkapital i alt	13.885.328	11.359.093
	Hensættelser til udskudt skat	2.497.865	2.418.000
	Hensatte forpligtelser i alt	2.497.865	2.418.000
	Gæld til realkreditinstitutter	7.963.439	8.339.060
	Anden gæld	1.713.195	2.124.140
6	Langfristede gældsforpligtelser i alt	9.676.634	10.463.200
6	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	404.300	328.537
	Deposita	1.056.615	1.056.615
	Selskabsskat	689.537	263.991
	Anden gæld	477.233	214.669
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.627.685	1.863.812
	Gældsforpligtelser i alt	12.304.319	12.327.012
	Passiver i alt	28.687.512	26.104.105

7 Eventualforpligtelser

8 Sikkerhedsstillelser

GENERELT

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

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har ændret regnskabspraksis på følgende områder:

- Selskabet har førtidsimplementeret den nye årsregnskabslov vedrørende måling af gæld tilknyttet investeringsaktivitet, således at gælden måles til amortiseret kostpris. Der er ingen effekt på resultat og egenkapital.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

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**Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

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 administration.

Afskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. For selskabet er anvendt følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi, procent
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	0

Investerings ejendomme afskrives ikke.

Nyanskaffelser af andre anlæg, driftsmateriel og inventar med kostpris på under DKK 12.800 pr. stk. indregnes i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger, 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 finansiell omkostning henholdsvis finansiell 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 posterings 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.

Andre materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere.

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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som gældsforpligtelse.

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.

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

	2015	2014
	DKK	DKK

1. Andre finansielle indtægter

Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	136.635	289.238
Øvrige finansielle indtægter	339.645	0
I alt	476.280	289.238

2. Andre finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	0	180.717
Øvrige finansielle omkostninger	350.132	1.690.389
I alt	350.132	1.871.106

3. Skatter

Årets aktuelle skat	689.537	263.991
Årets udskudte skat	79.865	-1.442.000
I alt	769.402	-1.178.009

4. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris pr. 31.12.14	25.715.123	961.963
Kostpris pr. 31.12.15	25.715.123	961.963
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.14	-1.700.000	0
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.15	-1.700.000	0
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.14	1.394.448	932.510
Afskrivninger i året	0	6.184
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.15	1.394.448	938.694
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.15	22.620.675	23.269

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet nettoleje og en afkastprocent. Afkastprocenten er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommen i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

5. Egenkapital

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Øvrige reserver	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 01.01.14 - 31.12.14</i>			
Saldo pr. 01.01.14	125.000	3.895.780	11.635.009
Forslag til resultatdisponering	0	-3.895.780	-400.916
Saldo pr. 31.12.14	125.000	0	11.234.093

Egenkapitalopgørelse 01.01.15 - 31.12.15

Saldo pr. 01.01.15	125.000	0	11.234.093
Forslag til resultatdisponering	0	0	2.526.235
Saldo pr. 31.12.15	125.000	0	13.760.328

Der har ikke været bevægelser på selskabskapitalen i de 4 foregående regnskabsår.

6. Gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.15	Gæld i alt 31.12.14
Gæld til realkreditinstitutter	333.000	6.658.167	8.296.439	8.667.597
Anden gæld	71.300	1.428.000	1.784.495	2.124.140
I alt	404.300	8.086.167	10.080.934	10.791.737

7. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter fra og med regnskabsåret 2013 solidarisk og ubegrænset sammen med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten mv.

8. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 10.080 er der deponeret skadesløsbrev på kr. 10.500.000 i selskabets ejendom, matr. nr. 45 B, Ringsted Markjorder.

Selskabet har stillet garanti overfor søsterselskab.