

Koatek Ejendomme ApS

**Håndværkervej 32
3630 Jægerspris**

CVR-nr. 27 96 50 32

**Årsrapport for perioden-
1. januar til 31. december 2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 21. april 2016

Bo Olsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	3
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	10
Balance 31. december	11
Noter til årsrapporten	13

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Koatek Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Jægerspris, den 8. april 2016

Direktion

Bo Olsen
direktør

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejeren i Koatek Ejendomme ApS

Vi har revideret årsregnskabet for Koatek Ejendomme ApS 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 fejl-information, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vor 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 vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vor 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.

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Hillerød, den 8. april 2016

Nærrevision A/S
Godkendt Revisionsvirksomhed - FSR danske revisorer
CVR-nr. 17 52 43 05

Jimmy Vestphael
Registreret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Koatek Ejendomme ApS
Håndværkervej 32
3630 Jægerspris

CVR-nr.: 27 96 50 32
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Hjemsted: Frederikssund

Direktion

Bo Olsen, direktør

Moderselskab

Koatek Holding ApS, CVR-nr. 26 96 14 55

Revision

Nærrevision A/S
Godkendt Revisionsvirksomhed - FSR danske revisorer
Rønnevangsalle 6
3400 Hillerød

Pengeinstitut

Nordea Bank Danmark A/S

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Koatek Ejendomme ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2015 er aflagt i kr.

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.

Bruttofortjeneste

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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, når salget er gennemført. Dette anses at være tilfældet, når:

1. Levering har fundet sted inden regnskabsårets udløb,
2. Der foreligger en forpligtende lejeaftale,
3. Lejen er fastlagt, og
4. Indbetalingen er modtaget eller med rimelig sikkerhed kan forventes modtaget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration m.v

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

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.

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat - herunder som følge af ændring i skattesats - 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.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

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

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af fremstilling af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen over fremstillingsperioden. Alle indirekte henførbare låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Produktionsbygninger	50	år
----------------------	----	----

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver 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 gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Egenkapital

Udbytte

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

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 og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationseværdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
Bruttofortjeneste		2.615.681	2.582.616
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	1	<u>-444.130</u>	<u>-435.731</u>
Resultat før finansielle poster		2.171.551	2.146.885
Finansielle omkostninger	2	<u>-971.645</u>	<u>-934.767</u>
Resultat før skat		1.199.906	1.212.118
Skat af årets resultat	3	<u>-264.484</u>	<u>-287.853</u>
Årets resultat		<u>935.422</u>	<u>924.265</u>
Overført overskud		<u>935.422</u>	<u>924.265</u>
		<u>935.422</u>	<u>924.265</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		<u>25.111.363</u>	<u>22.433.874</u>
Materielle anlægsaktiver	4	<u>25.111.363</u>	<u>22.433.874</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>25.111.363</u>	<u>22.433.874</u>
Andre tilgodehavender		<u>180.890</u>	<u>110.626</u>
Tilgodehavender		<u>180.890</u>	<u>110.626</u>
Likvide beholdninger		<u>4.299</u>	<u>121.195</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>185.189</u>	<u>231.821</u>
Aktiver i alt		<u><u>25.296.552</u></u>	<u><u>22.665.695</u></u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
Passiver			
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		<u>5.824.469</u>	<u>4.672.762</u>
Egenkapital	5	<u>5.949.469</u>	<u>4.797.762</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>1.262.316</u>	<u>1.005.981</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>1.262.316</u>	<u>1.005.981</u>
Gæld til realkreditinstitutter		6.615.837	7.325.217
Andre kreditinstitutter		<u>2.799.881</u>	<u>2.979.573</u>
Langfristede gældsforpligtelser	6	<u>9.415.718</u>	<u>10.304.790</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	885.000	819.708
Gæld til tilknyttede virksomheder		6.111.060	3.781.740
Anden gæld		<u>1.672.989</u>	<u>1.955.714</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>8.669.049</u>	<u>6.557.162</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>18.084.767</u>	<u>16.861.952</u>
Passiver i alt		<u>25.296.552</u>	<u>22.665.695</u>
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Hovedaktivitet	9		

Noter til årsrapporten

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	kr.	kr.
1 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	<u>444.130</u>	<u>435.731</u>
	<u>444.130</u>	<u>435.731</u>
2 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	297.531	206.017
Andre finansielle omkostninger	674.114	728.092
Rentetillæg selskabsskat	<u>0</u>	<u>658</u>
	<u>971.645</u>	<u>934.767</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	74.589	142.100
Årets udskudte skat	<u>256.335</u>	<u>81.508</u>
	<u>330.924</u>	<u>223.608</u>
der fordeler sig således:		
Skat af årets resultat:	264.484	287.853
Skat af egenkapitalbevægelser	<u>66.440</u>	<u>-64.245</u>
	<u>330.924</u>	<u>223.608</u>

Noter til årsrapporten

4 Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. januar 2015	25.244.653
Tilgang i årets løb	<u>3.121.619</u>
Kostpris 31. december 2015	<u>28.366.272</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015	2.810.779
Årets afskrivninger	<u>444.130</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2015	<u>3.254.909</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u><u>25.111.363</u></u>

5 Egenkapital

	<u>Selskabskapi- tal</u>	<u>Overført re- sultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2015	125.000	4.672.762	4.797.762
Regulering af sikringsinstrumenter til dags- værdi	0	282.725	282.725
Årets resultat	0	935.422	935.422
Skat af egenkapitalbevægelser	0	-66.440	-66.440
Egenkapital 31. december 2015	<u><u>125.000</u></u>	<u><u>5.824.469</u></u>	<u><u>5.949.469</u></u>

Noter til årsrapporten

6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2015	Gæld- 31. december 2015	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	7.980.375	7.320.837	705.000	3.840.837
Andre kreditinstitutter	3.144.123	2.979.881	180.000	2.039.881
	11.124.498	10.300.718	885.000	5.880.718

7 Eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Koatek Holding ApS (Administrationselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat og for kildeskat på udbytter. -

Skatten af sambeskatningsindkomsten for indkomståret 2015 fremgår af årsrapporten for Koatek Holding ApS.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 7.321, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2015 udgør t.kr. 25.111.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 5.500 i ovenstående grunde og bygninger, til sikkerhed for bankgæld.

9 Hovedaktivitet

Selskabets formål er udlejning af ejendomme.