



addere revision

STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB

Ejendomsselskabet Truckvej 5, Køge ApS


Industrivej 3B

4632 Bjæverskov

(CVR-nr. 31 37 56 14)

Årsrapport for 2015

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 9/3 2016



Dirigent

Indholdsfortegnelse

1

Side

Selskabsoplysninger

2

Påtegninger

Ledelsespåtegning

3

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

4

Årsregnskab for 1. januar - 31. december 2015

Anvendt regnskabspraksis

6

Resultatopgørelse

10

Balance

11

Noter

13

Selskabsoplysninger

2

Selskabet Ejendomsselskabet Truckvej 5, Køge ApS
Industrivej 3B
4632 Bjæverskov

CVR-nr.: 31 37 56 14
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2015

Aktivitet Selskabets hovedaktivitet er udlejning af ejendomme på adressen Truckvej 5, 4600 Køge.

Direktion Claus Just-Asmussen

Revisor Addere Revision
statsautoriseret revisionspartnerselskab
Galoche Allé 6, 4600 Køge
www.addere.dk

Ledespåtegning

3

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 for Ejendomsselskabet Truckvej 5, Køge ApS.

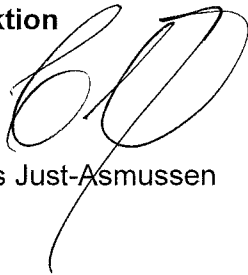
Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bjæverskov, den 2. marts 2016

Direktion



Claus Just-Asmussen

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

4

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Truckvej 5, Køge ApS

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Truckvej 5, Køge 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 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 vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevante 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 påtegning på årsregnskabet

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.

Køge, den 2. marts 2016

Addere Revision
statsautoriseret revisionspartnerselskab
(CVR-nr. 34 58 99 92)



Søren Nielsen
statsautoriseret revisor

GENERELT

Årsregnskabet for Ejendomsselskabet Truckvej 5, Køge ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen, i takt med at de indtjenes. Herudover 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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske ressourcer vil fragå virksomheden, 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 og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes med fradrag af eventuelle rabatter i forbindelse med salget.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Selskabet er omfattet af reglerne om tvungen sambeskatning. Moderselskabet Just Gruppen A/S er administrationsselskab og betaler dermed koncernens samlede selskabsskat til skattemyndighederne. Skyldig og tilgodehavende selskabsskat, som endnu ikke er afregnet med administrationsselskabet, indregnes i balancen som 'Gæld til tilknyttede virksomheder' eller 'Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder'.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og eventuel restværdi:

Materielle anlægsaktiver under udførelse, 5 år

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsmkostninger.

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.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme indregnes ved første måling til kostpris og reguleres herefter løbende til dagsværdi. Regulering til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdi opgøres ud fra en måling baseret på en afkastbaseret model. Værdien opgøres med baggrund i ejendommens forventede driftsafkast før renter og et forrentningskrav, der er fastsat på basis af det generelle renteniveau og individuelle forhold for den enkelte ejendom. De individuelle forhold vedrører ejendommens beliggenhed, type, lejerens bonitet, vilkår i lejekontrakter, ejendommens anvendelsesmuligheder samt udbud og efterspørgsel.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvis disse - bortset fra ved virksomhedsovertagelser - er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige 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.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser præsenteres modregnet inden for samme juridiske skatteenhed.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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.

Anvendt regnskabspraksis

9

Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet, i det omfang der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser 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, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, opført som forpligtelser, udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

10

<u>Note</u>	2015 kr.	2014 kr.
Bruttofortjeneste	5.673.809	48.886
Andre finansielle indtægter	83	99.608
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-346.561	-136.499
Andre finansielle omkostninger	-1.151.650	-102.762
Resultat før skat	4.175.681	-90.767
2 Skat af årets resultat	313.537	532.730
ÅRETS RESULTAT	4.489.218	441.963
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	4.489.218	441.963
Anvendelse i alt	4.489.218	441.963

Balance pr. 31. december

11

AKTIVER

<u>Note</u>	2015 kr.	2014 kr.
3 Investeringsejendomme	71.600.000	31.514.226
Materielle anlægsaktiver under udførelse	0	25.704.278
Materielle anlægsaktiver i alt	71.600.000	57.218.504
ANLÆGSAKTIVER I ALT	71.600.000	57.218.504
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	949.632	410.056
Udskudt skatteaktiv	149.595	143.675
Andre tilgodehavender	0	7.606.464
Periodeafgrænsningsposter	126.880	0
Tilgodehavender i alt	1.226.107	8.160.195
Likvide beholdninger	61.839	3.436.324
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	1.287.946	11.596.519
AKTIVER I ALT	72.887.946	68.815.023

Balance pr. 31. december

12

PASSIVER

<u>Note</u>	2015 kr.	2014 kr.
Selskabskapital	80.000	80.000
Overført resultat	13.909.218	1.920.000
4 EGENKAPITAL I ALT	<u>13.989.218</u>	<u>2.000.000</u>
Gæld til realkreditinstitutter	35.147.328	35.906.415
Kreditinstitutter m.v.	14.862.860	17.380.000
5 Langfristet gæld i alt	<u>50.010.188</u>	<u>53.286.415</u>
Gæld til realkreditinstitutter	745.824	455.446
Kreditinstitutter m.v.	2.367.000	2.216.989
Leverandører af varer og tjenesteydelser	330.547	5.592.124
Gæld til tilknyttede virksomheder	4.445.948	5.032.004
Anden gæld	259.262	0
Periodeafgrænsningsposter	739.959	232.045
Kortfristet gæld i alt	<u>8.888.540</u>	<u>13.528.608</u>
GÆLD I ALT	<u>58.898.728</u>	<u>66.815.023</u>
PASSIVER I ALT	<u>72.887.946</u>	<u>68.815.023</u>
6 Eventualposter, pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
1 Særlige oplysninger til årsregnskabet		
Usikkerhed ved indregning og måling		
Selskabets investeringsejendomme er værdireguleret til dagsværdi på baggrund af en afkastbaseret model. Det er ledelsens opfattelse, at afkastprocenterne og driftsomkostningerne, som er anvendt i afkastmodellerne, er realistiske i det nuværende marked. Idet afkastsatsen bygger på en subjektiv vurdering er der usikkerhed omkring værdien af selskabets investeringsejendomme.		
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	-307.617	-389.055
Årets regulering af udskudt skat	-5.920	-143.675
	<u>-313.537</u>	<u>-532.730</u>
3 Investeringsejendomme		
Investeringsejendomme er værdiansat ud fra et afkastkrav på 7%.		
4 Egenkapital		
Selskabskapital		
Selskabskapital	80.000	80.000
	<u>80.000</u>	<u>80.000</u>
Overført resultat		
Saldo primo	1.920.000	0
Tilskud fra moderselskab	7.500.000	1.478.037
Årets resultat	4.489.218	441.963
	<u>13.909.218</u>	<u>1.920.000</u>
Egenkapital ultimo	<u>13.989.218</u>	<u>2.000.000</u>

<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
5 Langfristet gæld		
Heraf forfalder til betaling efter mere end 5 år	<u>30.094.637</u>	<u>32.342.858</u>

6 Eventualposter, pantsætninger og sikkerhedsstillelser**Sambeskatning**

Ejendomsselskabet Truckvej 5, Køge ApS hæfter solidarisk for den samlede skat af sambeskatningsindkomst samt indeholdt udbytteskat og renter for alle de selskaber, der er omfattet af sambeskatningen, indtil de er betalt til SKAT. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Just Gruppen A/S, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der afgivet følgende sikkerheder:

Realkredit pantebrev i ejendom, nominelt	<u>36.321.000</u>
Bogført værdi af ejendom	<u>71.600.000</u>

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter er der afgivet følgende sikkerheder:

Ejerpantebrev i ejendom	<u>9.567.000</u>
Bogført værdi af ejendom	<u>71.600.000</u>