

Ejendomsselskabet Køge ApS

**Nørre Boulevard 174
4600 Køge**

CVR-nr. 32 65 20 77

Årsrapport for 2016/17

(8. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 9. oktober 2017

Morten Bøgenskjold
dirigent



Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. maj - 30. april	10
Balance 30. april	11
Noter til årsrapporten	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2016 - 30. april 2017 for Ejendomsselskabet Køge 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. 30. april 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2016 - 30. april 2017.

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

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2017/18 ikke skal revideres. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Køge, den 9. oktober 2017

Direktion

Morten Bøgenskjold
direktør

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Køge ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Køge ApS for regnskabsåret 1. maj 2016 - 30. april 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2016 - 30. april 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vor revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vort 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 vor øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor 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

Vort 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.

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:

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 vor 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 vor revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vor konklusion. Vor konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vor 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

Køge, den 9. oktober 2017

Global Revision ApS
Registreret revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 28 12 17 17

Eddie Holstebro
Registreret revisor
MNE 11067

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendomsselskabet Køge ApS
Nørre Boulevard 174
4600 Køge

CVR-nr.: 32 65 20 77
Regnskabsperiode: 1. maj 2016 - 30. april 2017
Hjemsted: Køge

Direktion

Morten Bøgenskjold, direktør

Revision

Global Revision ApS
Registreret revisionsanpartsselskab
Brogade 19L
4600 Køge

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i drift af udlejningsejendom samt formueadministration.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2016/17 udviser et overskud på kr. 144.315, og selskabets balance pr. 30. april 2017 udviser en egenkapital på kr. 1.259.711.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Køge ApS for 2016/17 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 2016/17 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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

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

Bruttoresultat er et sammendrag af nettoomsætning, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til lokale, administration mv.

Anvendt regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger

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

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

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

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og 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. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

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

	Brugstid	Restværdi
Produktionsbygninger	10-50 år	0 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.200 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Periodeafgrænsningsposter

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

Anvendt regnskabspraksis

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 samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

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 samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. maj - 30. april

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> kr.	<u>2015/16</u> kr.
Bruttofortjeneste		264.975	220.310
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-109.289</u>	<u>-109.289</u>
Resultat før finansielle poster		155.686	111.021
Finansielle indtægter	2	72.786	31.984
Finansielle omkostninger	3	<u>-39.215</u>	<u>-58.526</u>
Resultat før skat		189.257	84.479
Skat af årets resultat	4	<u>-44.942</u>	<u>-18.636</u>
Årets resultat		<u>144.315</u>	<u>65.843</u>
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte		51.700	0
Overført resultat		<u>92.615</u>	<u>65.843</u>
		<u>144.315</u>	<u>65.843</u>

Balance 30. april

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> kr.	<u>2015/16</u> kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		3.124.573	3.233.862
Materielle anlægsaktiver	5	<u>3.124.573</u>	<u>3.233.862</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>3.124.573</u>	<u>3.233.862</u>
Andre tilgodehavender		319.942	376.481
Periodeafgrænsningsposter		14.139	13.758
Tilgodehavender		<u>334.081</u>	<u>390.239</u>
Værdipapirer		87.576	63.864
Værdipapirer		<u>87.576</u>	<u>63.864</u>
Likvide beholdninger		<u>604.037</u>	<u>424.652</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>1.025.694</u>	<u>878.755</u>
Aktiver i alt		<u>4.150.267</u>	<u>4.112.617</u>

Balance 30. april

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Reserve for opskrivninger		1.073.816	1.342.270
Overført resultat		9.195	-351.874
Foreslået udbytte for regnskabsåret		51.700	0
Egenkapital	6	1.259.711	1.115.396
Hensættelse til udskudt skat		510.151	526.589
Hensatte forpligtelser i alt		510.151	526.589
Gæld til realkreditinstitutter		2.027.725	2.313.438
Selskabsskat		62.853	0
Langfristede gældsforpligtelser		2.090.578	2.313.438
Gæld til realkreditinstitutter		122.754	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		22.732	13.070
Selskabsskat		40.121	39.507
Anden gæld		104.220	104.617
Kortfristede gældsforpligtelser		289.827	157.194
Gældsforpligtelser i alt		2.380.405	2.470.632
Passiver i alt		4.150.267	4.112.617
Eventualposter m.v.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Noter

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
	kr.	kr.
1 Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
	kr.	kr.
2 Finansielle indtægter		
Indtægter fra værdipapirer	10.736	1.260
Andre finansielle indtægter	48.620	30.724
Kursreguleringer	13.430	0
	<u>72.786</u>	<u>31.984</u>
3 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	37.128	58.526
Rentetillæg selskabsskat	2.087	0
	<u>39.215</u>	<u>58.526</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	61.380	39.900
Årets udskudte skat	-16.438	-21.264
	<u>44.942</u>	<u>18.636</u>

Noter

5 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger
Kostpris 1. maj 2016	2.338.306
Kostpris 30. april 2017	2.338.306
Opskrivninger 1. maj 2016	2.986.270
Opskrivninger 30. april 2017	2.986.270
Af- og nedskrivninger 1. maj 2016	2.090.714
Årets afskrivninger	109.289
Af- og nedskrivninger 30. april 2017	2.200.003
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2017	3.124.573

6 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Reserve for op- skrivninger	Overført resultat	Foreslået udbyt- te for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 1. maj 2016	125.000	1.342.270	-351.874	0	1.115.396
Årets regulering	0	-268.454	268.454	0	0
Årets resultat	0	0	92.615	51.700	144.315
Egenkapital 30. april 2017	125.000	1.073.816	9.195	51.700	1.259.711

Selskabskapitalen består af 125 anparter à nominelt kr. 100. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder. Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

Noter

7 Eventualposter m.v.

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Selskabet har ingen eventualforpligtelser herudover.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 2.150.478 kr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvisregnskabsmæssige værdi udgør 3.342.270 kr.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter er der udstedt ejerpantebrev på 1.700.000 kr, der giver pant i grunde og bygninger som beskrevet ovenfor. Ejerpantebrevet er deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter i både Ejendomsselskabet Køge ApS og Autohjørnet Køge ApS.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution for den gæld Autohjørnet Køge ApS måtte have med Sydbank.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Morten Bøgenskjold

Direktør

På vegne af: Ejendomsselskabet Køge ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-968748622836

IP: 89.221.169.10

2017-10-10 08:23:43Z

NEM ID 

Eddie Holstebro

Registreret revisor

På vegne af: Global Revision ApS

Serienummer: CVR:28121717-RID:99798342

IP: 89.221.169.10

2017-10-10 12:22:40Z

NEM ID 

Morten Bøgenskjold

Dirigent

På vegne af: Ejendomsselskabet Køge ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-968748622836

IP: 89.221.169.10

2017-10-11 10:55:42Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: NOHAI-6ZMA1-17JUC-6JJK2-EYYM-6XPFO

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>