

## Køge Erhvervslokaler ApS

Falkevej 22 A

4600 Køge

CVR-nr. 33595743

## Årsrapport 2016/17

6. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 14/11-2017



---

Kristian Knudsen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

Køge Erhvervslokaler ApS

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-07-2016 - 30-06-2017 for Køge Erhvervslokaler ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30-06-2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-07-2016 - 30-06-2017.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Køge, den 30-10-2017

Direktion



Kristian Knudsen  
Direktør

Køge Erhvervslokaler ApS

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Køge Erhvervslokaler ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Køge Erhvervslokaler ApS for regnskabsåret 01-07-2016 - 30-06-2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Etske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

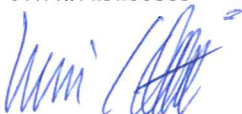
Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstilling af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Taastrup, den 30-10-2017

**Optimal Revision**

CVR-nr. 19233383



Kim Hald Schütt

Registreret revisor

MNE-nr. 17145

Køge Erhvervslokaler ApS

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Køge Erhvervslokaler ApS Falkevej 22 A 4600 Køge
<b>CVR-nr.</b>	33595743
<b>Hjemsted</b>	Køge
<b>Regnskabsår</b>	01-07-2016 - 30-06-2017
<b>Direktion</b>	Kristian Knudsen , Direktør
<b>Revisor</b>	Optimal Revision FSR - Danske Revisorer Dorpha Allé 10 2630 Taastrup CVR-nr.: 19233383
<b>Pengeinstitut</b>	Nordea Bank Danmark A/S Torvet 10-112 4100 Ringsted

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at drive ejendomsvirksomhed med udlejning af lokaler samt andre nærtbeslægtede ydelser og finansiering i øvrigt.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-07-2016 - 30-06-2017 udviser et resultat på kr. -10.219, og selskabets balance pr. 30-06-2017 udviser en balancesum på kr. 6.111.479, og en egenkapital på kr. -41.099.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

### Forventninger til fremtiden

Der forventes en positiv udvikling i selskabets aktiviteter i det kommende år.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten for Køge Erhvervslokaler ApS for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

### Ændret regnskabspraksis, skøn og fejl

Anvendte regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

Som følge af ændringer i årsregnskabsloven, er der sket ændringer i virksomhedens opstilling af årsregnskabet. Ændringen sker, da årsregnskabsloven kræver dette. "Igangværende arbejder for fremmed regning" var tidligere indregnet i en særskilt linje under aktiver, under tilgodehavender. Dette er nu indregnet i "Tilgodehavender fra salg af tjenesteydelser". Selskabsskat var tidligere indregnet i en særskilt linje under gæld. Dette indregnes nu under "Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring". Gæld opdeles i balancen nu som langfristet- og kortfristet gæld. Der er sket en tilpasning af benævnelsen af posterne under forpligtelser, dog uden at dette har nogen betydningsmæssige konsekvenser. Ændringen i anvendt regnskabspraksis er indregnet i egenkapitalen primo (ingen nettoeffekt), og sammenligningstallene er tilpasset.

Der er sket ændring af anvendt regnskabspraksis, således at immaterielle og materielle anlægsaktivers restværdi, som følge af ændring i årsregnskabsloven, revurderes løbende. Ændringen er indregnet direkte på egenkapitalen primo i år, og sammenligningstallene er som følge af bestemmelserne i overgangsbekendtgørelsen ikke tilpasset. Ændringen har ikke haft nogen betydning idet, vi har vurderet restværdien til at være uændret i forhold til tidligere år.

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

## Generelt

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes 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 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Indtægter ved levering af serviceydelser indregnes som omsætning i takt med leveringen af ydelsen.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til produktion, distribution, salg, administration, lokaler og operationelle leasingomkostninger.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og gager, pensioner samt omkostninger til social sikring.

Andre personaleomkostninger indregnes under andre eksterne omkostninger.

#### Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktiverens brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	0%
Indretning og installationer	10 år	0%

Der afskrives ikke på grunde.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -omkostninger.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

#### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).



## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget opgøres som kostprisen med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

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 brugstider:

Bygninger:	50 år
Indretning og installationer:	10 år

Afskrivninger indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis produktions-, distributions- og administrationsomkostninger.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg indregnes i resultatopgørelsen under posterne 'Andre driftsindtægter' og 'Andre driftsomkostninger'.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Det svarer i al væsentlighed til nominal værdi, reduceret med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

#### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

#### Egenkapital

Udbytte, som foreslås udbetalt for regnskabsåret, præsenteres som en særskilt post under egenkapitalen.

#### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

## Anvendt regnskabspraksis

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.

### Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende år måles lånene til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til restgælden, beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånetidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

### Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

### Anden gæld

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

**Resultatopgørelse**

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>330.631</b>	<b>290.650</b>
Personaleomkostninger	1	-36.058	-34.923
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	2	-200.933	-198.099
<b>Driftsresultat</b>		<b>93.641</b>	<b>57.628</b>
Finansielle omkostninger		-96.298	-59.975
<b>Resultat før skat</b>		<b>-2.657</b>	<b>-2.347</b>
Skat af årets resultat	3	-7.561	-128
<b>Årets resultat</b>		<b>-10.218</b>	<b>-2.475</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-10.218	-2.475
<b>Resultatdisponering</b>		<b>-10.218</b>	<b>-2.475</b>

Køge Erhvervslokaler ApS

Balance 30. juni 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	4	5.866.342	6.052.875
Materielle anlægsaktiver		<u>5.866.342</u>	<u>6.052.875</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u>5.866.342</u>	<u>6.052.875</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		44.067	48.849
Udskudte skatteaktiver		75.017	55.485
Periodeafgrænsningsposter		16.820	16.478
Tilgodehavender		<u>135.904</u>	<u>120.812</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>109.233</u>	<u>98.707</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u>245.138</u>	<u>219.519</u>
<b>Aktiver</b>		<u>6.111.480</u>	<u>6.272.394</u>

Køge Erhvervslokaler ApS

Balance 30. juni 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital	5	80.000	80.000
Overført resultat	6	-121.099	-110.881
<b>Egenkapital</b>		<b>-41.099</b>	<b>-30.881</b>
Gæld til realkreditinstitutter		2.122.334	2.499.647
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>2.122.334</b>	<b>2.499.647</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		115.000	159.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder		35.254	39.079
Leverandører af varer og tjenesteydelser		34.503	29.808
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.674.849	3.410.215
Selskabsskat		27.093	19.354
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		143.547	146.172
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>4.030.246</b>	<b>3.803.628</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>6.152.580</b>	<b>6.303.275</b>
<b>Passiver</b>		<b>6.111.480</b>	<b>6.272.394</b>
Usikkerhed om going concern	8		
Eventualforpligtelser	9		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	10		
Nærtstående parter	11		

## Noter

	2016/17	2015/16
<b>1. Personalemkostninger</b>		
Lønninger	36.058	34.923
<b>Personalemkostninger i alt</b>	<b>36.058</b>	<b>34.923</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede	1	1
<b>2. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivning, indretning lejede lokaler	111.910	109.076
Afskrivning bygninger	89.023	89.023
<b>Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>200.933</b>	<b>198.099</b>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Selskabsskat, aktuel	27.093	19.354
Reg. af udskudt skat	-19.532	-19.226
<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>7.561</b>	<b>128</b>
<b>4. Grunde og bygninger</b>		
Ejendom	4.451.111	4.451.111
Grundværdi	1.170.000	1.170.000
Indretning og installationer	1.107.100	1.074.420
Tilgang i årets løb installationer	14.400	32.680
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>6.742.611</b>	<b>6.728.211</b>
Af- og nedskrivninger primo	-675.336	-477.237
Årets afskrivninger	-200.933	-198.099
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-876.269</b>	<b>-675.336</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>5.866.342</b>	<b>6.052.875</b>
<b>5. Virksomhedskapital</b>		
Saldo primo	80.000	80.000
<b>Saldo ultimo</b>	<b>80.000</b>	<b>80.000</b>
Virksomhedskapitalen består af 80 stk. anparter af nom. kr. 1.000.		
<b>6. Overført resultat</b>		
Saldo primo	-110.881	-108.406
Årets tilgang	-10.218	-2.475
<b>Saldo ultimo</b>	<b>-121.099</b>	<b>-110.881</b>

Noter

2016/17

2015/16

### 7. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	2.122.334	115.000	1.500.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.122.334</b>	<b>115.000</b>	<b>1.500.000</b>

### 8. Tabt egenkapital

Selskabet har i året betalt store låneomkostninger i forbindelse med omlægning af lån, hvilken har medført det negative resultat. Ledelsen har drøftet den tabte egenkapital og har en positiv indstilling til fremtiden, hvor det forventes at reetablere egenkapitalen ved indtjening inden for en kortere periode.

### 9. Eventualforpligtelser

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

Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for Green-DK ApS, der er administrationselskab i sambeskatningen.

### 10. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for priotetsgæld er der udstedet pantebrev nom. 3.165.000 i investeringsejendommene til bogført værdi kr. 5.866.342.

### 11. Nærtstående parter

Køge Erhvervslokaler ApS' nærtstående parter omfatter følgende:

Selskabet ejes 100% af Green-DK ApS, Falkevej 22 A, 4600 Køge.

Direktør Kristian Knudsen er nærtstående parter. Der har ikke været samhandel i året.