



optimal
revision
rådgivning⁺

Køge Erhvervslokaler ApS

Falkevej 22 A

4600 Køge

CVR-nr. 33595743

Årsrapport 2015/16

5. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 21-11-2016

Kristian Knudsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Virksomhedsoplysninger	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-07-2015 - 30-06-2016 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. 30-06-2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-07-2015 - 30-06-2016.

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Køge, den 17-11-2016

Direktion



Kristian Knudsen

Direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Køge Erhvervslokaler ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Køge Erhvervslokaler ApS for regnskabsåret 01-07-2015 - 30-06-2016 på grundlag af de oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven om opstilling af finansielle oplysninger i overensstemmelse med international standard om beslægtede opgaver, ISRS 4410 (ajourført), 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 Ethiske 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.

Vores erklæring er udelukkende udarbejdet til brug for dem som Køge Erhvervslokaler ApS's daglige ledelse og bør ikke distribueres til andre parter.

Taastrup, den 17-11-2016

Optimal Revision

CVR-nr. 19233383



Kim Hald Schütt

Registreret revisor

Køge Erhvervslokaler ApS

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Køge Erhvervslokaler ApS Falkevej 22 A 4600 Køge
CVR-nr.	33595743
Hjemsted	Køge
Regnskabsår	01-07-2015 - 30-06-2016
Direktion	Kristian Knudsen , Direktør
Revisor	Optimal Revision FSR - Danske Revisorer Dorphs Allé 10 2630 Taastrup CVR-nr.: 19233383
Pengeinstitut	Nordea Bank Danmark A/S Torvet 10-112 4100 Ringsted

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Køge Erhvervslokaler ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere 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 i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførslser 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 afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

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.

Anvendt regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes 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).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

Afskrivningsgrundlaget opgøres som kostprisen med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Vurderes restværdien som højere end aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

I de tilfælde hvor brugstiden er forskellig, opdeles kostprisen på et samlet aktiv deles op i separate bestanddele, som afskrives hver for sig.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til nettorealiseringsværdien for at imødegå forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte 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.

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.

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 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 acontoskatte.

Eventualaktiver og -forpligtelser

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

Resultatopgørelse

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		290.650	352.769
Personaleomkostninger	1	-34.923	-7.172
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	2	-198.099	-192.874
Driftsresultat		57.628	152.723
Finansielle omkostninger		-59.975	-51.352
Resultat før skat		-2.347	101.371
Skat af årets resultat	3	-128	-26.294
Årets resultat		-2.475	75.077
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-2.475	75.077
Resultatdisponering		-2.475	75.077

Køge Erhvervslokaler ApS

Balance 30. juni 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger	4	<u>6.052.875</u>	<u>6.218.294</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>6.052.875</u>	<u>6.218.294</u>
Anlægsaktiver		<u>6.052.875</u>	<u>6.218.294</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		48.849	98.334
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	14.834
Periodeafgrænsningsposter		16.478	16.086
Udskudte skatteaktiver		<u>55.485</u>	<u>36.259</u>
Tilgodehavender		<u>120.812</u>	<u>165.513</u>
Likvide beholdninger		<u>98.707</u>	<u>10</u>
Omsætningsaktiver		<u>219.519</u>	<u>165.523</u>
Aktiver		<u>6.272.394</u>	<u>6.383.817</u>

Balance 30. juni 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital	5	80.000	80.000
Overført resultat	6	-110.881	-108.406
Egenkapital		-30.881	-28.406
Gæld til realkreditinstitutter		2.499.647	2.658.680
Langfristede gældsforpligtelser	7	2.499.647	2.658.680
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		159.000	158.000
Gæld til banker		0	25.579
Modtagne forudbetalinger fra kunder		39.079	29.823
Leverandører af varer og tjenesteydelser		29.808	9.660
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.410.215	3.357.200
Selskabsskat		19.354	43.898
Anden gæld		146.172	129.383
Kortfristede gældsforpligtelser		3.803.628	3.753.543
Gældsforpligtelser		6.303.275	6.412.223
Passiver		6.272.394	6.383.817
Eventualforpligtelser	8		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	9		
Virksomhedens formål	10		
Nærtstående parter	11		

Noter

	2015/16	2014/15
1. Personaleomkostninger		
Lønninger	34.923	7.172
Personaleomkostninger i alt	34.923	7.172
2. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		
Afskrivning, indretning lejede lokaler	109.076	105.497
Afskrivning bygninger	89.023	87.377
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver i alt	198.099	192.874
3. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	19.354	43.898
Reg. udskudt skat	-19.226	-17.604
Skat af årets resultat i alt	128	26.294
4. Grunde og bygninger		
Ejendom	4.451.111	4.286.536
Grundværdi	1.170.000	1.170.000
Indretning og installationer	1.074.420	1.030.794
Tilgang i årets løb tilbygning	0	164.575
Tilgang i årets løb installationer	32.680	43.626
Kostpris ultimo	6.728.211	6.695.531
Af- og nedskrivninger primo	-477.237	-284.363
Årets afskrivninger	-198.099	-192.874
Af- og nedskrivninger ultimo	-675.336	-477.237
Regnskabsmæssig værdi ultimo	6.052.875	6.218.294
5. Virksomhedskapital		
Saldo primo	80.000	80.000
Saldo ultimo	80.000	80.000
Virksomhedskapitalen består af 80 stk. anparter af nom. kr. 1.000.		
6. Overført resultat		
Saldo primo	-108.406	-183.483
Årets tilgang	-2.475	75.077
Saldo ultimo	-110.881	-108.406

Noter

2015/16

2014/15

7. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	2.499.647	159.000	1.600.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2.499.647	159.000	1.600.000

8. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

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.

9. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for priotetsgæld er der udstedet pantebrev nom. 3.165.000 i investeringsejendommene til bogført værdi kr. 6.052.875.

10. Selskabets væsentligste aktiviteter

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

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.