

*Coolex Ejendomme ApS
Sønderskovvej 7
8362 Hørning*

CVR-nr: 34 46 34 09

*ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2015*

(4. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den ___/___ 2016

Jørgen Steen Rasmussen
Dirigent



INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger	3
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Ledelsesberetning mv.	6
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	8
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance.....	12
Noter.....	14



Coolex Ejendomme ApS

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2015 for Coolex 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 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2015.

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

Hørning, den / 2016

Direktion

Jørgen Steen Rasmussen



Coolex Ejendomme ApS

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejerne af Coolex Ejendomme ApS Revisionspåtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Coolex Ejendomme ApS for perioden 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Selskabets ledelse 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 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 selskabets 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 selskabets 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 vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

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 perioden 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion gør vi opmærksom på, at der er betydelig usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften. Vi henviser til note 1 i regnskabet, hvoraf fremgår, at det for indeværende er usikkert, om der opnås tilsagn om de begærede kreditter til finansiering af driften og de nødvendige investeringer i de førstkomende år. Ledelsen er dog af den opfattelse, at et sådan tilsagn vil blive opnået, og aflægges i overensstemmelse hermed årsrapporten under forudsætning af virksomhedens fortsatte drift.



Coolex Ejendomme ApS

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Viby J, den / 2016

Revision 2 A/S
 registrerede revisorer
 CVR-nr.: 16968137

Steen Laursen
 registreret revisor



Coolex Ejendomme ApS

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet

Coolex Ejendomme ApS
Sønderskovvej 7
8362 Hørning

Telefon: 86 98 18 11
E-mail: info@coolex.dk

CVR-nr.: 34 46 34 09
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Jørgen Steen Rasmussen

Pengeinstitut

Arbejdernes Landsbank
M. P. Bruuns Gade 22 - 24
8000 Aarhus C

Revisor

Revision 2 A/S
registrerede revisorer
Vestre Kongevej 4 - 6
8260 Viby J



Coolex Ejendomme ApS

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktiviteter har bestået af at drive udlejning af erhvervsejendomme samt hermed beslægtede områder.

Usædvanlige forhold

Der er ingen usædvanlige forhold vedrørende årsrapporten for 2015.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets fortsatte drift er betinget af, at bank og andre eksterne kreditgivere fortsat stiller den fornødne kapital til rådighed. Jeg forventer, at dette vil ske. Jeg henviser til note 1 i årsregnskabet.

Selskabet har tabt mere end 50% af anpartskapitalen, som forventes retableret ved egen indtjening.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

For det kommende år forventes ligeledes et tilfredsstillende resultat.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

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



Coolex Ejendomme ApS

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Coolex Ejendomme ApS for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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 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.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne "nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger".

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Investeringsjendommenes driftsomkostninger

Investeringsjendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.



Coolex Ejendomme ApS

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

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.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser 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 danske koncernforbundne virksomheder. Udenlandske dattervirksomheder er ikke omfattet af sambeskatningen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Efterfølgende måles investeringsejendommen til kostpris.

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

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 restværdier:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	50 år	0 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.800 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.



ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, 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 fremførselsberettiget skattemæssigt 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 inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabsskatteprocenten nedsættes gradvist fra 25% til 22% i indkomstårene 2014 – 2016. 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 lånoptagelse til det modtagne provenu med 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.

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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.



Coollex Ejendomme ApS

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2015

	2015	2014
BRUTTORESULTAT	166.963	136.310
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	(29.259)	(29.259)
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer	137.704	107.051
DRIFTSRESULTAT	137.704	107.051
Andre finansielle indtægter	0	157
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	(1.583)	(1.703)
Andre finansielle omkostninger	(95.602)	(103.810)
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	40.519	1.695
Skat af årets resultat	0	0
ÅRETS RESULTAT	40.519	1.695
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	40.519	1.695
DISPONERET I ALT	40.519	1.695



Coollex Ejendomme ApS

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015
 AKTIVER

	2015	2014
Investeringsejendomme	1.620.204	1.649.463
Materielle anlægsaktiver	1.620.204	1.649.463
ANLÆGSAKTIVER	1.620.204	1.649.463
Tilgodehavender fra udlejning af investeringsejendomme.....	0	1
Tilgodehavender hos associerede virksomheder.....	0	4.087
Udskudt skatteaktiv	0	0
Tilgodehavender	0	4.088
OMSÆTNINGSAKTIVER	0	4.088
AKTIVER	1.620.204	1.653.551



Coollex Ejendomme ApS

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015
PASSIVER

	2015	2014
Virksomhedskapital	90.000	90.000
Overført resultat.....	(96.543)	(137.062)
2 EGENKAPITAL.....	(6.543)	(47.062)
Prioritetsgæld	830.652	872.474
Kreditinstitutter.....	592.870	569.701
3 Langfristede gældsforpligtelser	1.423.522	1.442.175
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	103.500	100.000
Kreditinstitutter.....	969	28.093
Leverandører af varer og tjenesteydelser	44.011	48.016
Gæld til associerede virksomheder	29.332	70.442
Anden gæld	25.413	11.887
Kortfristede gældsforpligtelser.....	203.225	258.438
GÆLDSFORPLIGTELSE.....	1.626.747	1.700.613
PASSIVER	1.620.204	1.653.551
4 Eventualposter mv.		
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		



NOTER

2015 2014

1 Usikkerhed om fortsat drift

Der er væsentlig usikkerhed om virksomhedens fortsatte drift, idet der på nuværende tidspunkt er igangværende, uafsluttede forhandlinger med selskabets kreditgivere om en forlængelse af de nødvendige kreditter til finansiering af driften og de nødvendige investeringer i de førstkommende år. Det bedømmes, at selskabet vil kunne få stillet de fornødne kreditfaciliteter til rådighed fra långivere og årsregnskabet er derfor udarbejdet under forudsætning om virksomhedens fortsatte drift.

2 Egenkapital

	Primo	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
Virksomhedskapital	90.000	0	90.000
Overført resultat.....	(137.062)	40.519	(96.543)
	<u>(47.062)</u>	<u>40.519</u>	<u>(6.543)</u>

Der har ikke været bevægelser på virksomhedskapitalen de seneste 4 år.

	Restgæld 31/12 2015	Dagsværdi 31/12 2015	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
3 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld.....	871.652	871.652	41.000	660.000
Kreditinstitutter	655.370	655.370	62.500	340.000
	<u>1.527.022</u>	<u>1.527.022</u>	<u>103.500</u>	<u>1.000.000</u>

2015 2014

4 Eventualposter mv.

Der er ingen eventualforpligtelser m.v.



NOTER

2015

2014

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, kr. 871.652, er der stillet sikkerhed i ejendommen, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2015 er kr. 1.620.205.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitut, kr. 655.370, er der deponeret ejerpantebrev med pant i selskabets ejendom. Ejerpantebrevet ligger tillige til sikkerhed for associerede selskabers mellemværende med kreditinstitut.

Selskabets kreditinstitut har stillet garanti, kr. 422.756, over for realkreditinstitut.

