



Revisionsfirmaet

A. Rolf Larsen

statsautoriserede revisorer a/s

Gl. Køge Landevej 135 ApS

CVR-nr. 82 55 26 18

Årsrapport for 2011/2012

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 21. december 2012

Kim Schlichter
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning.....	2
Den uafhængige revisors erklæringer.....	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger.....	5
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. juli 2011 - 30. juni 2012	
Anvendt regnskabspraksis.....	7
Resultatopgørelse.....	10
Balance.....	11
Noter 1-6.....	13



Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2011/2012 for Gl. Køge Landevej 135 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven, bortset fra dennes bestemmelse om indsendelse af årsrapport senest 5 måneder efter regnskabsårets afslutning.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet. Samtidig er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 21. december 2012

I direktionen:



Kim Schlichter



Christian Gjersøe

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Gl. Køge Landevej 135 ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Gl. Køge Landevej 135 ApS for regnskabsåret 1. juli 2011 - 30. juni 2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter for selskabet. 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 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 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.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2011 - 30. juni 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

Sorø, den 21. december 2012
Revisionsfirmaet A. Rolf Larsen, Sjælland
statsautoriserede revisorer a-s


Ole Norup
statsautoriseret revisor



Selskabsoplysninger

Selskabet	Gl. Køge Landevej 135 ApS c/o CE Invest ApS Bredgade 29, 1. sal 1260 København K.
	CVR-nr. 82 55 26 18 Stiftet 7. april 1982 Hjemsted København Regnskabsår 1. juli - 30. juni
Direktion	Kim Schlichter Christian Gjersøe
Revision	Revisionsfirmaet A. Rolf Larsen, Sjælland statsautoriserede revisorer a-s Storgade 34 4180 Sorø



Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i at eje, udleje og administrerer fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

I regnskabsperioden er der arbejdet med at optimere ejendommens drift, og driftsforløbet for ejendommen har været tilfredsstillende med et positivt resultat på ca. kr. 3,8 mio. fra den direkte ejendomsdrift. Selskabets investeringsejendom er i året løb nedskrevet med kr. 4,5 mio., og dagsværdi reguleringen af gælden har andraget ca. kr. 0,1 mio., hvilket har givet et negativt bruttoresultat fra ejendommen drift inklusiv nedskrivning og dagværdiregulering på ca. kr. 0,8 mio..

Området, hvor ejendommen er beliggende, vil i de kommende år udvikle sig positivt, som følge af udviklingen af det tidligere Grønttorv beliggende på Gl. Køge Landevej tæt ved selskabets ejendom.

Ud over den løbende optimering af ejendommens drift arbejdes der aktuelt med lejerne med henblik på at forøge ejendommens muligheder for såvel nuværende som nye potentielle lejere.

Det kommende regnskabsår vil optimeringen af ejendommens drift fortsætte, og der forventes også for det kommende år et tilfredsstillende resultat før eventuelle værdireguleringer af ejendommen.

Årets resultat efter skat er -3.043.550 kr. Egenkapitalen udgør pr. 30. juni 2012 3.642.237 kr.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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



Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsregnskabet for Gl. Køge Landevej 135 ApS er for regnskabsåret 1. juli 2010 - 30. juni 2011 aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle 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 finansielle ulemper 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.

Finansielle gældsforpligtelser indregnes til dagsværdi for så vidt angår gæld vedrørende investeringsejendomme.

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

Bruttoresultat

Indtægter resultatføres i takt med lejernes benyttelse af lejemålene samt når værdiregulering finder sted.

Som indtægtskriterium anvendes faktureringskriteriet. Der foretages periodisering, således at fakturerede beløb passiveres, hvis levering og risikoovergang ikke har fundet sted inden statutidspunktet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler og tab på debitorer mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og –omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinst og –tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Selskabet er sambeskattet med et andet helejede dansk selskab.

Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud). De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

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.

Balancen

Der anvendes følgende værdiansættelsesmetoder:

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret cash-flow model, hvor de fremtidige pengestrømme tilbagediskonteres. Afkastkravet fastsættes ud fra markedsforholdene for den enkelte ejendom.

Omkostninger, der tilfører ejendommene nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens afkast, tillægges som en forbedring. Øvrige omkostninger udgiftsføres i resultatopgørelsen.

Da investeringsejendommene løbende måles til markedsværdi, foretages der ikke afskrivninger over investeringsejendommens brugstid. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under ”Værdireguleringer af investeringsejendomme”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.



Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende udskudt 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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 25%.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes til dagsværdi for så vidt angår gæld vedrørende investeringsejendomme.

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

Langfristede forpligtelser indeholder gældsposter der forfalder 1 år fra statutidspunktet, medens kortfristede gældsforpligtelser indeholder gældsposter, der forfalder senest 1 år fra statutidspunktet.



Resultatopgørelse for tiden 1. juli - 30. juni

Note	2011/2012 i kr.	2010/2011 i kr.
Bruttotab.....	-824.834	4.279.165
1 Andre finansielle indtægter.....	89.274	304.318
2 Øvrige finansielle omkostninger.....	-3.306.266	-3.492.017
Ordinært resultat før skat.....	-4.041.826	1.091.466
Skat af årets resultat.....	998.276	-277.997
ÅRETS RESULTAT.....	-3.043.550	813.469
Forslag til resultatdisponering		
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen.....	0	0
Overført resultat.....	-3.043.550	813.469
Disponeret.....	-3.043.550	813.469



Balance pr. 30. juni

AKTIVER

<u>Note</u>	2012 i kr.	2011 i kr.
Anlægsaktiver		
Investeringsejendomme.....	85.400.000	89.900.000
Materielle anlægsaktiver i alt.....	85.400.000	89.900.000
ANLÆGSAKTIVER I ALT.....	85.400.000	89.900.000
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....	31.664	836.139
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.....	7.589.479	8.685.565
Andre tilgodehavender.....	18.897	170.703
Periodeafgrænsningsposter.....	17.487	26.987
Tilgodehavender i alt.....	7.657.527	9.719.394
Likvide beholdninger.....	1	134.171
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT.....	7.657.528	9.853.565
AKTIVER I ALT.....	93.057.528	99.753.565



Balance pr. 30. juni

PASSIVER

<u>Note</u>	2012 i kr.	2011 i kr.
Egenkapital		
Aktiekapital.....	1.500.000	1.500.000
Overført resultat.....	<u>2.142.237</u>	<u>5.185.787</u>
3 EGENKAPITAL I ALT.....	<u>3.642.237</u>	<u>6.685.787</u>
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat.....	<u>11.719.807</u>	<u>12.872.909</u>
HENSATTE FORPLIGTELSE I ALT.....	<u>11.719.807</u>	<u>12.872.909</u>
Gældsforpligtelser		
Prioritetsgæld.....	41.209.510	42.508.310
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	<u>8.121.310</u>	<u>8.383.461</u>
4 Langfristede gældsforpligtelser i alt.....	<u>49.330.820</u>	<u>50.891.771</u>
4 Kortfristet del af langfristet gæld.....	1.654.885	355.000
Gæld til pengeinstitutter.....	22.736.872	23.688.915
Kortfristet skyldig skat.....	555.504	400.679
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	723.675	333.956
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	0	1.062.538
Anden gæld.....	<u>2.693.728</u>	<u>3.462.010</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt.....	<u>28.364.664</u>	<u>29.303.098</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT.....	<u>77.695.484</u>	<u>80.194.869</u>
PASSIVER I ALT.....	<u>93.057.528</u>	<u>99.753.565</u>



NOTER



	<u>2011/2012</u> i kr.	<u>2010/2011</u> i kr.
1 Andre finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	<u>89.274</u>	<u>304.318</u>
Andre finansielle indtægter i alt.....	<u><u>89.274</u></u>	<u><u>304.318</u></u>
2 Øvrige finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	900.001	900.081
Andre finansielle omkostninger.....	<u>2.406.265</u>	<u>2.591.936</u>
Øvrige finansielle omkostninger i alt.....	<u><u>3.306.266</u></u>	<u><u>3.492.017</u></u>



	2012 i kr.	2011 i kr.
3 Egenkapital		
Anpartskapital:		
Anpartskapital 1. juli 2011.....	1.500.000	1.500.000
Anpartskapital, tilgang.....	<u>0</u>	<u>0</u>
Aktiekapital 30. juni 2012.....	<u>1.500.000</u>	<u>1.500.000</u>
Overført resultat:		
Overført resultat 1. juli 2011.....	5.185.787	4.372.318
Henlagt af årets resultat.....	<u>-3.043.550</u>	<u>813.469</u>
Overført resultat 30. juni 2012.....	<u>2.142.237</u>	<u>5.185.787</u>
Egenkapital i alt.....	<u><u>3.642.237</u></u>	<u><u>6.685.787</u></u>

	<u>Langfristet del</u>	<u>Kortfristet del</u>	<u>30.06.2012 Gæld i alt</u>
4 Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld.....	41.209.510	1.405.633	42.615.143
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	<u>8.121.310</u>	<u>249.252</u>	<u>8.370.562</u>
	<u>49.330.820</u>	<u>1.654.885</u>	<u>50.985.705</u>
 Langfristede gældsforpligtelser, der forfalder efter 5 år.....			<u>41.434.182</u>

5 Eventualposter mv.

Der påhviler ejendommen en momsreguleringsforpligtelse på kr. 283.676.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld og gæld til pengeinstitutter kr. 65.601.267 er der stillet sikkerhed i selskabets ejendom, der pr.30. juni 2012 er indregnet med den regnskabsværdi kr. 85.400.000.

Der er stillet sikkerhed ved pantebrev på 5 mio. kr. i ejendomme vedrørende Danske Banks engagement med CE Invest ApS.