



Revisionsfirmaet
A. Rolf Larsen
statsautoriserede revisorer a/s

Gl. Køge Landevej 135 ApS
CVR-nr. 82 55 26 18

Årsrapport for 2012/13

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 9. december 2013

Kim Schlichter
Dirigent



Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|-------------------------------------------------|-------------|
| Påtegninger | |
| Ledespåtegning..... | 2 |
| Den uafhængige revisors erklæringer..... | 3 |
| Ledelsesberetning | |
| Selskabsoplysninger..... | 5 |
| Ledelsesberetning..... | 6 |
| Årsregnskab 1. juli 2012 - 30. juni 2013 | |
| Anvendt regnskabspraksis..... | 7 |
| Resultatopgørelse..... | 10 |
| Balance..... | 11 |
| Noter..... | 13 |

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2012/13 for Gl. Køge Landevej 135 ApS.

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 26. november 2013

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 2012 - 30. juni 2013, 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2012 - 30. juni 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vor konklusion, gør vi opmærksom på, at der er usikkerhed om selskabets fremtidige likviditet. Vi henviser til note 1, hvori ledelsen redegør for usikkerhed om selskabets likviditetsmæssige situation og de igangsatte tiltag. Ledelsen bedømmer, at forhandlinger med kreditinstitutter omkring forlængelse og udvidelse af engagementer vil blive imødekommet, og aflægger i overensstemmelse hermed årsregnskabet under forudsætning af selskabets fortsatte drift.

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.

Karlslunde, den 26. november 2013
Revisionsfirmaet A. Rolf Larsen, Sjælland
statsautoriserede revisorer a-s



Preben Kellerstrøm
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

| | |
|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Selskabet | Gl. Køge Landevej 135 ApS c/o Corpus Ejendomme ApS Torveporten 2, 3 2500 Valby |
| | 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 Metalgangen 9-11 A 2690 Karlslunde |

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets formål er at eje, udleje, administrere og udvikle fast ejendom samt dermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat efter skat er 1.768.398 kr. Egenkapitalen udgør pr. 30. juni 2013 5.410.635 kr.

I regnskabsperioden er der arbejdet med at optimere ejendommens drift.

Området, hvor ejendommen er beliggende, forventes at udvikle sig positivt i de kommende år, 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.

Selskabet er en del af CE Invest Koncernen. I koncernen sker likviditetsstyringen på tværs af selskaberne via mellemregninger, hvorfor selskabets likviditet er tæt forbundet med koncernens økonomi.

Koncernen forhandler med kreditinstitutter om koncernens engagementer for at sikre likviditet i det kommende år.

Koncernens ledelse forventer, at disse forhandlinger forløber positivt, og at man vil få sikret likviditeten og dermed den fremtidige drift.

Koncernen har i det forløbne år solgt 4 ejendomme med samlet set et tab til følge. Salgene har medvirket til en reduktion af balancen. Koncernen vil i det kommende år søge muligheder for at sælge yderligere ejendomme for at sikre koncernens likviditet.

Samlet forventer koncernens ledelse at have sikret koncernens likviditet og fortsatte drift det kommende år.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Arsregnskabet for Gl. Køge Landevej 135 ApS for regnskabsåret 1. juli 2012 til 30. juni 2013 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder. For så vidt angår indregning af kapitalandele i dattervirksomheder er valgt regnskabspraksis svarende til lovens regler for regnskabsklasse C i henhold til indre værdis metode.

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.

Om den anvendte regnskabspraksis kan i øvrigt oplyses følgende:

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste/-tab

Regnskabsposterne nettoomsætning, vareforbrug og andre eksterne omkostninger er sammendraget til en post benævnt bruttofortjeneste eller bruttotab.

Nettoomsætning

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 værdipapirer og gæld.

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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med konferenceforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud.

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 i posten bruttofortjeneste/-tab.

Kapitalandel i tilknyttede virksomheder

Tilknyttede virksomheder er virksomheder, hvori selskabet direkte eller indirekte besidder flertallet af stemmerettighederne, eller hvori moderselskabet gennem kapitalbesiddelse eller på anden måde har en bestemmende indflydelse.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder værdiansættes i selskabets årsregnskab efter den inder værdis metode. I resultatopgørelsen medregnes andel af tilknyttede virksomheders resultat for året under posten ”Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder”.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien.

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.

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 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.

Gæld i øvrigt optages til nominelle værdier.



Resultatopgørelse for perioden 1. juli - 30. juni

| Note | 2012/13 i kr. | 2011/12 i kr. |
|-------------------------------------------------------------|-------------------------|--------------------------|
| Bruttofortjeneste..... | 271.722 | -824.834 |
| Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder..... | 7.509.315 | 0 |
| 2 Finansielle indtægter..... | 0 | 89.274 |
| 3 Finansielle omkostninger..... | <u>-2.728.768</u> | <u>-3.306.266</u> |
| Ordinært resultat før skat..... | 5.052.269 | -4.041.826 |
| Skat af årets resultat..... | <u>-3.283.871</u> | <u>998.276</u> |
| ÅRETS RESULTAT..... | <u>1.768.398</u> | <u>-3.043.550</u> |
| Forslag til resultatdisponering | | |
| Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode..... | 3.147.342 | 0 |
| Overført resultat..... | <u>-1.378.944</u> | <u>-3.043.550</u> |
| Disponeret..... | <u>1.768.398</u> | <u>-3.043.550</u> |

Balance pr. 30. juni

AKTIVER

| <u>Note</u> | <u>2013</u> i kr. | <u>2012</u> i kr. |
|---------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Anlægsaktiver | | |
| Investeringsejendomme..... | 80.800.000 | 85.400.000 |
| Materielle anlægsaktiver i alt..... | 80.800.000 | 85.400.000 |
| 4 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder..... | 3.147.343 | 0 |
| Finansielle anlægsaktiver i alt..... | 3.147.343 | 0 |
| ANLÆGSAKTIVER I ALT..... | 83.947.343 | 85.400.000 |
| Omsætningsaktiver | | |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser..... | 9.149 | 31.664 |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder..... | 6.339.549 | 7.589.479 |
| Andre tilgodehavender..... | 317.590 | 18.897 |
| Periodeafgrænsningsposter..... | 463.483 | 17.487 |
| Tilgodehavender i alt..... | 7.129.771 | 7.657.527 |
| Likvide beholdninger..... | 0 | 1 |
| OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT..... | 7.129.771 | 7.657.528 |
| AKTIVER I ALT..... | <u>91.077.114</u> | <u>93.057.528</u> |

Balance pr. 30. juni

PASSIVER

| Note | 2013 i kr. | 2012 i kr. |
|-------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Egenkapital | | |
| Virksomhedskapital..... | 1.500.000 | 1.500.000 |
| Nettoopskrivning efter indre værdis metode..... | 3.147.342 | 0 |
| Overført resultat..... | 763.293 | 2.142.237 |
| 5 EGENKAPITAL I ALT..... | <u>5.410.635</u> | <u>3.642.237</u> |
| Hensatte forpligtelser | | |
| Hensættelser til udskudt skat..... | 14.774.103 | 11.719.807 |
| HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT..... | <u>14.774.103</u> | <u>11.719.807</u> |
| Gældsforpligtelser | | |
| Prioritetsgæld..... | 40.068.291 | 41.209.510 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder..... | 7.825.212 | 8.121.310 |
| 6 Langfristede gældsforpligtelser i alt..... | <u>47.893.503</u> | <u>49.330.820</u> |
| 6 Kortfristet del af langfristet gæld..... | 1.685.000 | 1.654.885 |
| Gæld til pengeinstitutter..... | 16.571.690 | 22.736.872 |
| Skyldig skat..... | 229.575 | 555.504 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser..... | 1.564.646 | 723.675 |
| Anden gæld..... | 2.947.962 | 2.693.728 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt..... | <u>22.998.873</u> | <u>28.364.664</u> |
| GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT..... | <u>70.892.376</u> | <u>77.695.484</u> |
| PASSIVER I ALT..... | <u>91.077.114</u> | <u>93.057.528</u> |
| 7 Eventualposter mv. | | |
| 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | |

NOTER

1 Fortsat drift og likviditet

Selskabet er en del af CE Invest Koncernen. I koncernen sker likviditetsstyringen på tværs af selskaberne via mellemregninger, hvorfor selskabets likviditet er tæt forbundet med koncernens økonomi.

Koncernen forhandler med kreditinstitutter om koncernens engagementer for at sikre likviditet i det kommende år.

Koncernens ledelse forventer, at disse forhandlinger forløber positivt, og at man vil få sikret likviditeten og dermed den fremtidige drift.

Koncernen har i det forløbne år solgt 4 ejendomme med samlet set et tab til følge. Salgene har medvirket til en reduktion af balancen. Koncernen vil i det kommende år søge muligheder for at sælge yderligere ejendomme for at sikre koncernens likviditet.

Samlet forventer koncernens ledelse at have sikret koncernens likviditet og fortsatte drift det kommende år.

| | 2012/13 i kr. | 2011/12 i kr. | |
|-----------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|------------------|
| 2 Finansielle indtægter | | | |
| Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder..... | 0 | 89.191 | |
| Andre finansielle indtægter..... | <u>0</u> | <u>83</u> | |
| Finansielle indtægter i alt..... | <u><u>0</u></u> | <u><u>89.274</u></u> | |
| 3 Finansielle omkostninger | | | |
| Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder..... | 897.542 | 900.001 | |
| Andre finansielle omkostninger..... | <u>1.831.226</u> | <u>2.406.265</u> | |
| Finansielle omkostninger i alt..... | <u><u>2.728.768</u></u> | <u><u>3.306.266</u></u> | |
| 4 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder | | | |
| | <u>Egenkapital</u> | <u>Årets resultat</u> | <u>Ejerandel</u> |
| CD Udvikling ApS, København..... | 3.147.343 | -343.458 | 100% |

| | 2013 i kr. | 2012 i kr. |
|---------------------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| 5 Egenkapital | | |
| Virksomhedskapital: | | |
| Virksomhedskapital 1. juli 2012..... | <u>1.500.000</u> | <u>1.500.000</u> |
| Virksomhedskapital 30. juni 2013..... | <u>1.500.000</u> | <u>1.500.000</u> |
| Nettoopskrivning efter indre værdis metode: | | |
| Nettoopskrivning efter indre værdis metode 1. juli 2012..... | 0 | 0 |
| Henlagt af årets resultat..... | <u>3.147.342</u> | <u>0</u> |
| Nettoopskrivning efter indre værdis metode 30. juni 2013..... | <u>3.147.342</u> | <u>0</u> |
| Overført resultat: | | |
| Overført resultat 1. juli 2012..... | 2.142.237 | 5.185.787 |
| Henlagt af årets resultat..... | <u>-1.378.944</u> | <u>-3.043.550</u> |
| Overført resultat 30. juni 2013..... | <u>763.293</u> | <u>2.142.237</u> |
| Egenkapital i alt..... | <u><u>5.410.635</u></u> | <u><u>3.642.237</u></u> |

| | <u>Langfristet del</u> | <u>Kortfristet del</u> | <u>30.06.2013 Gæld i alt</u> |
|----------------------------------------------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------------|
| 6 Langfristede gældsforpligtelser | | | |
| Prioritetsgæld..... | 40.068.291 | 1.400.000 | 41.468.291 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder..... | <u>7.825.212</u> | <u>285.000</u> | <u>8.110.212</u> |
| | <u>47.893.503</u> | <u>1.685.000</u> | <u>49.578.503</u> |
| | | | |
| Langfristede gældsforpligtelser, der forfalder efter 5 år..... | | | <u>40.625.000</u> |

7 Eventualposter mv.

Der påhviler ejendommen en momsreguleringsforpligtelse på kr. 93.000.

Hæftelse i sambeskatning

Selskabet hæfter solidarisk for den samlede skat af sambeskatningsindkomst samt indeholdt udbytteskat og renter for alle de selskaber, der er omfattet af sambeskatningen.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld og gæld til pengeinstitutter kr. 58.324.981 er der stillet sikkerhed i selskabets ejendom, der pr. 30. juni 2013 er indregnet med den regnskabsværdi kr. 80.800.000. De tinglyste ejerpantebreve udgør kr. 66.300.000.

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