

revisam

Meislingangen 9  
DK 2690 Karlslunde  
Telefon: 4615 2000  
revi@revisam2000.dk  
www.revisam2000.dk  
CVR: 2420 9849

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

**Årsrapport for 2013/14**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 19. december 2014



---

Kim Schlichter  
Dirigent

**Indholdsfortegnelse**

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning.....	2
Den uafhængige revisors erklæringer.....	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger.....	5
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. juli 2013 - 30. juni 2014</b>	
Anvendt regnskabspraksis.....	7
Resultatopgørelse.....	10
Balance.....	11
Noter.....	13

### Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2013/14 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 19. december 2014

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 2013 - 30. juni 2014, 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 givet anledning til efterfølgende forbehold.

**Grundlag for afkræftende konklusion**

Årsregnskabet er aflagt under forudsætning af fortsat drift. Som anført i note 1, er det en forudsætning for selskabets fortsatte drift, at selskabets finansieringskilder fortsat vil finansiere selskabet og stille tilstrækkelig likviditet til rådighed. Såfremt dette ikke sker, vil selskabet ikke kunne afvikle sine forpligtelser i takt med at de forfalder. Vi har ikke modtaget tilstrækkelig dokumentation for udfaldet af forhandlingerne, og vi er ikke på anden måde blevet overbevist om at selskabet vil kunne fortsætte sin drift. Vi tager som følge deraf forbehold for, at regnskabet er aflagt som going concern og tager samtidigt forbehold for selskabets fortsatte drift.

**Afkræftende konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, som følge af betydeligheden af det forhold, der er beskrevet i grundlaget for afkræftende konklusion, ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2013 - 30. juni 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

**Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet**

Uden at det har påvirket vor konklusion, gør vi opmærksom på, at selskabet er omfattet af kapitaltabsreglerne i selskabsloven.

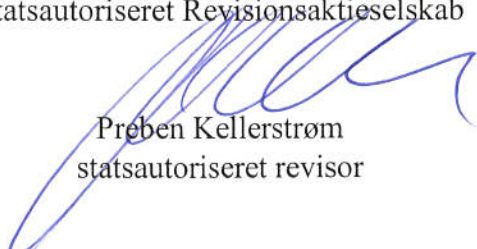
**Udtalelse om ledelsesberetningen**

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 19. december 2014

Revisam2000

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab



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	Revisam2000 Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Metalgangen 9C 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 -51.023.236 kr. Egenkapitalen er negativ og udgør pr. 30. juni 2014 - 45.612.601 kr.

Selskabets ledelse er opmærksom på, at selskabet er omfattet af kapitaltabsreglerne i selskabsloven.

Selskabet er, fra den 29. september 2014, nu en del af Corpus Ejendomme Koncernen. I koncernen sker likviditetsstyringen på tværs af selskaberne via mellemregninger, hvorfor selskabets likviditet er tæt forbundet med koncernens økonomi.

Koncernens tidligere moderselskab indledte i april 2014 en rekonstruktionsbehandling. Ultimo september 2014 blev rekonstruktionsforslaget behandlet i Skifteretten, hvor dette ikke opnåede tistrækkelige stemmer for gennemførelse af rekonstruktionsforslaget, hvorfor koncernens tidligere moderselskab blev taget under konkursbehandling. Afgørelsen i skifteretten er køret til Landsretten. Konsekvenserne heraf er på tidspunktet for regnskabsaflæggelse stadig usikkert.

Koncernen forhandler med kreditinstitutter om koncernens engagementer for at sikre likviditet i det kommende år. Koncernens ledelse er usikker på udfaldet af disse forhandlinger og vurderer, at der er væsentlig usikkerhed om, at man vil få sikret likviditeten og dermed den fremtidige drift.

I konsekvens af denne usikkerhed er koncerninterne tilgodehavender og kapitalinteresser nedskrevet til kr. 0.

Samlet arbejder koncernens ledelse på at sikre koncernens likviditet og fortsatte drift det kommende år, men der hersker væsentlig usikkerhed om dette lykkes. Ledelsen er dog af den overbevisning, at regnskabet skal aflægges med fortsat drift for øje.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Efter regnskabsårets afslutning, er selskabets ejendom blevet afstået, hvorved at det fremtidige indtægtsgrundlag er forsvundet. Som følge heraf, er der væsentlig usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte sin drift.

Som en konsekvens at selskabet eneste ejendom er solgt og selskabets indtægtsgrundlag er forsvundet, påbegynder ledelsen drøftelser med den finansielle kreditor om selskabets mulige fremtidige aktiviteter. Disse drøftelser forventes at være tilendebragt primo 2015.

Ejendommen er i nærværende årsrapport optaget til den værdi ejendommen er blevet afstået til efter regnskabsårets udløb.

Efter regnskabsårets afslutning er der foretaget en omstrukturering, som har medført, at de af selskabet ejede kapitalandele er afhændet til det nuværende moderselskab Corpus Ejendomme ApS. Posten er i nærværende årsrapport værdiansat til den værdi, som kapitalandelene er afhændet til.

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Arsregnskabet for Gl. Køge Landevej 135 ApS for regnskabsåret 1. juli 2013 til 30. juni 2014 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**

Den generelle måling har været, at 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.

Årets måling er opgjort i henhold til værdien ved efterfølgende konkurssalg. Som følge heraf, er ejendommen flyttet fra anlægsaktiver til omsætningsaktiver.

**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 23,5%.

**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

<u>Note</u>	2013/14 i kr.	2012/13 i kr.
Bruttotab.....	-49.262.216	271.722
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder.....	-3.147.343	7.509.315
2 Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder.....	-226.313	-897.542
2 Finansielle omkostninger.....	<u>-1.637.268</u>	<u>-1.831.226</u>
Ordinært resultat før skat.....	-54.273.140	5.052.269
Skat af årets resultat.....	<u>3.249.904</u>	<u>-3.283.871</u>
<b>ÅRETS RESULTAT.....</b>	<b><u><u>-51.023.236</u></u></b>	<b><u><u>1.768.398</u></u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode.....	-3.147.342	3.147.342
Overført resultat.....	<u>-47.875.894</u>	<u>-1.378.944</u>
Disponeret.....	<u><u>-51.023.236</u></u>	<u><u>1.768.398</u></u>

**Balance pr. 30. juni**

**AKTIVER**

<u>Note</u>	2014 i kr.	2013 i kr.
<b>Anlægsaktiver</b>		
Investeringsejendomme.....	0	80.800.000
Materielle anlægsaktiver i alt.....	0	80.800.000
3 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder.....	0	3.147.343
Finansielle anlægsaktiver i alt.....	0	3.147.343
ANLÆGSAKTIVER I ALT.....	0	83.947.343
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Investeringsejendomme.....	37.000.000	0
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....	11.929	9.149
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.....	0	6.339.549
Andre tilgodehavender.....	196.492	317.590
Periodeafgrænsningsposter.....	20.516	463.483
Tilgodehavender i alt.....	37.228.937	7.129.771
Likvide beholdninger.....	0	0
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT.....	37.228.937	7.129.771
<b>AKTIVER I ALT.....</b>	<b>37.228.937</b>	<b>91.077.114</b>

**Balance pr. 30. juni**

**PASSIVER**

<u>Note</u>	<u>2014</u> i kr.	<u>2013</u> i kr.
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital.....	1.500.000	1.500.000
Nettoopskrivning efter indre værdis metode.....	0	3.147.342
Overført resultat.....	<u>-47.112.601</u>	<u>763.293</u>
4 EGENKAPITAL I ALT.....	<u>-45.612.601</u>	<u>5.410.635</u>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat.....	<u>11.524.199</u>	<u>14.774.103</u>
HENSATTE FORPLIGTELSE I ALT.....	<u>11.524.199</u>	<u>14.774.103</u>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Prioritetsgæld.....	0	40.068.291
Gældsbreve, tilknyttede virksomheder.....	<u>0</u>	<u>7.825.212</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt.....	<u>0</u>	<u>47.893.503</u>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	0	1.685.000
Prioritetsgæld.....	41.074.866	0
Gæld til pengeinstitutter.....	16.725.680	16.571.690
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	2.140.695	1.564.646
Gældsbreve, tilknyttede virksomheder.....	8.042.253	0
Skyldig skat.....	0	229.575
Anden gæld.....	<u>3.333.845</u>	<u>2.947.962</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt.....	<u>71.317.339</u>	<u>22.998.873</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT.....	<u>71.317.339</u>	<u>70.892.376</u>
<b>PASSIVER I ALT.....</b>	<b><u>37.228.937</u></b>	<b><u>91.077.114</u></b>
5 Eventualposter mv.		
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

**NOTER**

## 1 Fortsat drift og likviditet

Selskabet er, fra den 29. september 2014, nu en del af Corpus Ejendomme Koncernen. I koncernen sker likviditetsstyringen på tværs af selskaberne via mellemregninger, hvorfor selskabets likviditet er tæt forbundet med koncernens økonomi.

Koncernens tidligere moderselskab indledte i april 2014 en rekonstruktionsbehandling. Ultimo september 2014 blev rekonstruktionsforslaget behandlet i Skifteretten, hvor dette ikke opnåede tistrækkelige stemmer for gennemførelse af rekonstruktionsforslaget, hvorfor koncernens tidligere moderselskab blev taget under konkursbehandling. Afgørelsen i skifteretten er køret til Landsretten. Konsekvenserne heraf er på tidspunktet for regnskabet aflæggelse stadig usikkert.

Koncernen forhandler med kreditinstitutter om koncernens engagementer for at sikre likviditet i det kommende år. Koncernens ledelse er usikker på udfaldet af disse forhandlinger og vurderer, at der er væsentlig usikkerhed om, at man vil få sikret likviditeten og dermed den fremtidige drift.

I konsekvens af denne usikkerhed er koncerninterne tilgodehavender og kapitalinteresser nedskrevet til kr. 0.

Samlet arbejder koncernens ledelse på at sikre koncernens likviditet og fortsatte drift det kommende år, men der hersker væsentlig usikkerhed om dette lykkes. Ledelsen er dog af den overbevisning, at regnskabet skal aflægges med fortsat drift for øje.

	2013/14 i kr.	2012/13 i kr.
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	226.313	897.542
Andre finansielle omkostninger.....	<u>1.637.268</u>	<u>1.831.226</u>
Finansielle omkostninger i alt.....	<u><u>1.863.581</u></u>	<u><u>2.728.768</u></u>

## 3 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

	<u>Egenkapital</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Ejerandel</u>
CD Udvikling ApS, København.....	-6.233.726	-9.381.069	100%

	2014 i kr.	2013 i kr.
<b>4 Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital:		
Virksomhedskapital 1. juli 2013.....	1.500.000	1.500.000
Virksomhedskapital 30. juni 2014.....	1.500.000	1.500.000
Nettoopskrivning efter indre værdis metode:		
Nettoopskrivning efter indre værdis metode 1. juli 2013.....	3.147.342	0
Henlagt af årets resultat.....	-3.147.342	3.147.342
Nettoopskrivning efter indre værdis metode 30. juni 2014.....	0	3.147.342
Overført resultat:		
Overført resultat 1. juli 2013.....	763.293	2.142.237
Henlagt af årets resultat.....	-47.875.894	-1.378.944
Overført resultat 30. juni 2014.....	-47.112.601	763.293
Egenkapital i alt.....	<u>-45.612.601</u>	<u>5.410.635</u>

#### 5 Eventualposter mv.

##### *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.

#### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld og gæld til pengeinstitutter kr. 57.800.546 er der stillet sikkerhed i selskabets ejendom, der pr. 30. juni 2014 er indregnet med den afhændede værdi kr. 37.000.000. 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.