



CHRISTENSEN
KJÆRULFF

PERSONLIGT ENGAGEMENT

STATSAUTORISERET
REVISIONSAKTIESELSKAB

CVR: 15 91 56 41

STORE KONGENSGADE 68
1264 KØBENHAVN K

TLF: 33 30 15 15
E-MAIL: CK@CK.DK
WEB: WWW.CK.DK

Værkstedsvvej 19, Køge ApS


Ny Mæglergårds Allé 32, 2660 Brøndby Strand

CVR-nr. 27 39 97 46

Årsrapport

1. januar - 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 9. maj 2018.



Birger Olsen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11



Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Værkstedsvaj 19, Køge ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brøndby Strand, den 17. april 2018

Direktion

Birger Olsen



Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Værkstedsvej 19, Køge ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Værkstedsvej 19, Køge ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.



Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

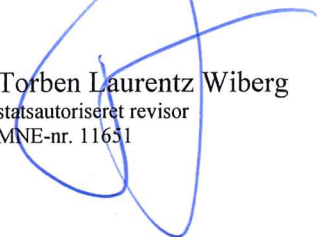
Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 17. april 2018

Christensen Kjarulff

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 91 56 41


Torben Laurentz Wiberg
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 11631



Selskabsoplysninger

Selskabet

Værkstedsvej 19, Køge ApS
Ny Mæglergårds Allé 32
2660 Brøndby Strand

CVR-nr.: 27 39 97 46
Stiftet: 1. oktober 2003
Hjemsted: Brøndby Strand
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
14. regnskabsår

Direktion

Birger Olsen

Revision

Christensen Kjærulff
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Store Kongensgade 68
1264 København K



Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Virksomhedens hovedaktivitet er ejerskab og drift af fast ejendom udlejet til erhverv. Der har i regnskabsåret ikke været beskæftiget medarbejdere ud over virksomhedens direktør.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 859.917 kr. mod 907.979 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 604.129 kr. mod 601.529 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabets ejendom er i lighed med tidligere år indregnet til dagsværdi. Vi henviser til note 3 angående beregning af værdiansættelsen samt til følsomhedsanalysen ved forudsætningerne for beregningen.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrukke selskabets finansielle stilling væsentligt.



Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
Bruttofortjeneste	859.917	907.979
Andre finansielle indtægter	12.443	6.831
2 Øvrige finansielle omkostninger	-94.288	-106.944
Resultat før skat	778.072	807.866
Skat af årets resultat	-173.943	-206.337
Årets resultat	604.129	601.529
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	604.129	601.529
Disponeret i alt	604.129	601.529



Balance 31. december

Aktiver		2017	2016
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Anlægsaktiver			
3	Investeringsejendomme	11.205.355	10.425.235
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>11.205.355</u>	<u>10.425.235</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>11.205.355</u>	<u>10.425.235</u>
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	59.730	0
	Tilgodehavender i alt	<u>59.730</u>	<u>0</u>
	Likvide beholdninger	8.801	141.634
	Omsætningsaktiver i alt	<u>68.531</u>	<u>141.634</u>
	Aktiver i alt	<u>11.273.886</u>	<u>10.566.869</u>



Balance 31. december

Passiver	2017	2016
Note	kr.	kr.
Egenkapital		
4 Virksomhedskapital	125.000	125.000
5 Overført resultat	4.318.198	3.714.068
Egenkapital i alt	4.443.198	3.839.068
 Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	1.249.537	1.095.174
Hensatte forpligtelser i alt	1.249.537	1.095.174
 Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	4.647.094	4.933.311
Kreditinstitutter i øvrigt	333.701	0
Deposita	51.000	51.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	5.031.795	4.984.311
6 Gældsforpligtelser	365.696	279.125
Gæld til tilknyttede virksomheder	118.721	91.306
Selskabsskat	15.290	126.170
Anden gæld	49.649	151.715
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	549.356	648.316
Gældsforpligtelser i alt	5.581.151	5.632.627
Passiver i alt	11.273.886	10.566.869
 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8 Eventualposter		



Noter

	2017 kr.	2016 kr.
1. Bruttofortjeneste		
Nettoomsætning	1.095.000	1.080.000
Andre eksterne omkostninger	-35.259	-18.822
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-199.824	-153.199
	<u>859.917</u>	<u>907.979</u>
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	0	9.727
Andre finansielle omkostninger	94.288	97.217
	<u>94.288</u>	<u>106.944</u>
3. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2017	10.425.235	10.425.235
Tilgang i årets løb	780.120	0
Kostpris 31. december 2017	<u>11.205.355</u>	<u>10.425.235</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	<u>11.205.355</u>	<u>10.425.235</u>
<p>Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er anvendt en afkastbaseret model med en forudsætning om en afkastprocent på ca. 8 % lagt til grund.</p> <p>Følsomhedsanalyse: Værdiansættelsen af ejendommen er beregnet med udgangspunkt i den aktuelle anvendelse og med den nuværende lejeaftale for ejendommen. En ændret anvendelse vil medføre en lavere værdiansættelse af ejendommen.</p>		
4. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2017	125.000	125.000
	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>



Noter

	31/12 2017 kr.	31/12 2016 kr.
5. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2017	3.714.069	3.112.539
Årets overførte overskud eller underskud	604.129	601.529
	<u>4.318.198</u>	<u>3.714.068</u>

6. Gældsforpligtelser

	Afdrag første år kr.	Restgæld efter 5 år kr.	Gæld i alt 31/12 2017 kr.	Gæld i alt 31/12 2016 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	280.696	3.418.961	4.927.790	5.212.436
Kreditinstitutter i øvrigt	85.000	0	418.701	0
Deposita	0	0	51.000	51.000
	<u>365.696</u>	<u>3.418.961</u>	<u>5.397.491</u>	<u>5.263.436</u>

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4,9 mio. kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 11 mio. kr. I samme ejendom er tinglyst ejerpantebrev til sikkerhed for gæld til bankforbindelse på 2,5 mio. kr. Gælden udgør t.kr. 419 på balancetidspunktet.

8. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Biger Olsen Holding ApS, CVR-nr. 20449802 som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.



Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Værkstedsvej 19, Køge ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning fra lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Nettoomsætning indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme, der indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommens drift samt administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparation- og vedligeholdelse, skatter, afgifter og andre omkostninger.



Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Investeringsjendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.



Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatte tilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skatte tilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Værkstedsvej 19, Køge ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort 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.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.