



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

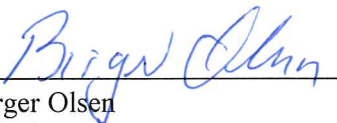
Ny Mæglergårds Allé 32, 2660 Brøndby Strand

CVR-nr. 27 39 97 46

Årsrapport

1. januar - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 8. maj 2017.



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 2016	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11



Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Værkstedsvvej 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brøndby Strand, den 17. april 2017

Direktion


Birger Olsen



Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Værkstedvej 19, Køge ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Værkstedvej 19, Køge ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016. 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 2017

Christensen Kjærulff

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 91 56 41


Torben Laurentz Wiberg
statsautoriseret revisor



Selskabsoplysninger

Selskabet

Værkstedvej 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
13. regnskabsår

Direktion

Birger Olsen

Revision

Christensen Kjærulff
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab



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 907.979 kr. mod 823.911 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 601.529 kr. mod 485.188 kr. sidste år. Årets resultat svarer til ledelsens forventninger.

Selskabets ejendom er i lighed med tidligere år indregnet til dagsværdi. Vi henviser til note 2 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 forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.



Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2016 kr.	2015 kr.
Bruttofortjeneste	907.979	823.911
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	0	-78.859
Driftsresultat	907.979	745.052
Andre finansielle indtægter	6.831	4.171
1 Øvrige finansielle omkostninger	-106.944	-121.954
Resultat før skat	807.866	627.269
Skat af årets resultat	-206.337	-142.081
Årets resultat	601.529	485.188
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	601.529	485.188
Disponeret i alt	601.529	485.188



Balance 31. december

Aktiver		2016	2015
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Anlægsaktiver			
2	Investeringsejendomme	<u>10.425.235</u>	<u>10.425.235</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>10.425.235</u>	<u>10.425.235</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>10.425.235</u>	<u>10.425.235</u>
Omsætningsaktiver			
	Likvide beholdninger	<u>141.634</u>	<u>1.233</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>141.634</u>	<u>1.233</u>
	Aktiver i alt	<u>10.566.869</u>	<u>10.426.468</u>



Balance 31. december

Passiver		2016	2015
Note		kr.	kr.
Egenkapital			
3	Virksomhedskapital	125.000	125.000
4	Overført resultat	3.714.068	3.112.540
	Egenkapital i alt	3.839.068	3.237.540
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	1.095.174	1.017.319
	Hensatte forpligtelser i alt	1.095.174	1.017.319
Gældsforpligtelser			
5	Gæld til realkreditinstitutter	4.933.311	5.217.900
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	51.000	51.000
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	4.984.311	5.268.900
	Gældsforpligtelser	279.125	277.564
	Gæld til tilknyttede virksomheder	91.306	410.041
	Selskabsskat	126.170	64.226
	Anden gæld	151.715	150.878
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	648.316	902.709
	Gældsforpligtelser i alt	5.632.627	6.171.609
	Passiver i alt	10.566.869	10.426.468
6	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7	Eventualposter		



Noter

	2016 kr.	2015 kr.
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	9.727	21.094
Andre finansielle omkostninger	97.217	100.860
	<u>106.944</u>	<u>121.954</u>
2. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2016	10.425.235	10.425.235
Kostpris 31. december 2016	<u>10.425.235</u>	<u>10.425.235</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	<u>10.425.235</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. 7 % 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>		
3. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2016	125.000	125.000
	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
4. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2016	3.112.539	2.627.352
Årets overførte overskud eller underskud	601.529	485.188
	<u>3.714.068</u>	<u>3.112.540</u>



Noter

	31/12 2016 kr.	31/12 2015 kr.
5. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	5.212.436	5.495.464
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-279.125</u>	<u>-277.564</u>
	<u>4.933.311</u>	<u>5.217.900</u>
 Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	 <u>3.706.177</u>	 <u>3.991.820</u>

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 5,2 mio. kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 10,4 mio. kr. I samme ejendom er tinglyst ejerpantebrev til sikkerhed for gæld til bankforbindelse på 2,5 mio. kr. Gælden udgør kr. 0 på balancetidspunktet.

7. 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.

Ændring i anvendt regnskabspraksis som følge af ændret årsregnskabslov

Virksomheden har med virkning fra 1. januar 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015. Dette medfører følgende ændringer til indregning og måling for:

1 Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme

Den gæld, der knytter sig til investeringsejendomme, og som hidtil er indregnet til dagsværdi over resultatopgørelsen - værdiregulering af ejendomme - skal efter den nye lov indregnes til amortisereret kostpris med regulering under posterne finansielle indtægter og udgifter i resultatopgørelsen.

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.



Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab 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

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme 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.

Investeringsejendomme 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”.



Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender 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. Skattetilgodehavender 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 kildeskatter 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.

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.