



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 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 18. april 2016.

Birger Olsen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|--|-------------|
| Påtegninger | |
| Ledespåtegning | 1 |
| Den uafhængige revisors erklæringer | 2 |
| | |
| Ledelsesberetning | |
| Selskabsoplysninger | 4 |
| Ledelsesberetning | 5 |
| | |
| Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015 | |
| Resultatopgørelse | 6 |
| Balance | 7 |
| Noter | 9 |
| Anvendt regnskabspraksis | 11 |



Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brøndby Strand, den 6. april 2016

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 2015. 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 udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.



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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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 udvidede gennemgang af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 6. april 2016

Christensen Kjarulff

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
12. regnskabsår

Direktion

Birger Olsen

Revision

Christensen Kjarulff, 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 823.910 mod 824.244 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 485.188 mod 512.974 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 | 2015 kr. | 2014 kr. |
|--|----------------|----------------|
| Bruttofortjeneste | 823.910 | 824.244 |
| Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme | -78.859 | -131.203 |
| Driftsresultat | 745.051 | 693.041 |
| Andre finansielle indtægter | 4.172 | 1 |
| 1 Øvrige finansielle omkostninger | -121.954 | -180.945 |
| Resultat før skat | 627.269 | 512.097 |
| Skat af årets resultat | -142.081 | 877 |
| Årets resultat | 485.188 | 512.974 |
| Forslag til resultatdisponering: | | |
| Overføres til overført resultat | 485.188 | 512.974 |
| Disponeret i alt | 485.188 | 512.974 |



Balance 31. december

| Aktiver | | 2015 | 2014 |
|--------------------------|--------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <u>Note</u> | | <u>kr.</u> | <u>kr.</u> |
| Anlægsaktiver | | | |
| 2 | Investeringsejendomme | 10.425.235 | 10.425.235 |
| | 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 | | | |
| | Periodeafgrænsningsposter | <u>0</u> | <u>13.897</u> |
| | Tilgodehavender i alt | <u>0</u> | <u>13.897</u> |
| | Likvide beholdninger | <u>1.233</u> | <u>58.066</u> |
| | Omsætningsaktiver i alt | <u>1.233</u> | <u>71.963</u> |
| | Aktiver i alt | <u>10.426.468</u> | <u>10.497.198</u> |



Balance 31. december

| Passiver | 2015 | 2014 |
|---|-------------------|-------------------|
| Note | kr. | kr. |
| Egenkapital | | |
| 3 Virksomhedskapital | 125.000 | 125.000 |
| 4 Overført resultat | 3.112.540 | 2.627.352 |
| Egenkapital i alt | 3.237.540 | 2.752.352 |
| Hensatte forpligtelser | | |
| Hensættelser til udskudt skat | 1.017.319 | 939.464 |
| Hensatte forpligtelser i alt | 1.017.319 | 939.464 |
| Gældsforpligtelser | | |
| Gæld til realkreditinstitutter | 5.217.900 | 5.416.605 |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder | 51.000 | 51.000 |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt | 5.268.900 | 5.467.605 |
| Kortfristet del af langfristet gæld | 277.564 | 276.012 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | 410.041 | 866.832 |
| Selskabsskat | 64.226 | 38.759 |
| Anden gæld | 150.878 | 156.174 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | 902.709 | 1.337.777 |
| Gældsforpligtelser i alt | 6.171.609 | 6.805.382 |
| Passiver i alt | 10.426.468 | 10.497.198 |
| 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | |
| 7 Eventualposter | | |
| 8 Nærtstående parter | | |



Noter

| | 2015 kr. | 2014 kr. |
|--|--------------------------|--------------------------|
| 1. Øvrige finansielle omkostninger | | |
| Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder | 21.094 | 8.128 |
| Andre finansielle omkostninger | <u>100.860</u> | <u>172.817</u> |
| | <u>121.954</u> | <u>180.945</u> |
| | | |
| 2. Investerings ejendomme | | |
| Kostpris 1. januar 2015 | <u>10.425.235</u> | <u>10.425.235</u> |
| Kostpris 31. december 2015 | <u>10.425.235</u> | <u>10.425.235</u> |
| | | |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015 | <u>10.425.235</u> | <u>10.425.235</u> |
| | | |
| Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er en afkastprocent på ca. 7 % lagt til grund. | | |
| Følsomhedsanalyse: | | |
| Værdiansættelsen af ejendommen er beregnet med udgangspunkt i den aktuelle anvendelse og leje for ejendommen. En ændret anvendelse vil kunne føre til en ændret værdiansættelse. | | |
| | | |
| 3. Virksomhedskapital | | |
| Virksomhedskapital 1. januar 2015 | <u>125.000</u> | <u>125.000</u> |
| | <u>125.000</u> | <u>125.000</u> |
| | | |
| 4. Overført resultat | | |
| Overført resultat 1. januar 2015 | 2.627.352 | 2.114.378 |
| Årets overførte overskud eller underskud | <u>485.188</u> | <u>512.974</u> |
| | <u>3.112.540</u> | <u>2.627.352</u> |



Noter

| | | | 31/12 2015 kr. | 31/12 2014 kr. |
|-----------------------------------|----------------------------|-------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| 5. Gældsforpligtelser | | | | |
| | Afdrag første år kr. | Restgæld efter 5 år kr. | Gæld i alt 31/12 2015 kr. | Gæld i alt 31/12 2014 kr. |
| Gæld til realkreditinstitutter | 277.564 | 3.991.820 | 5.495.464 | 5.692.617 |
| | <u>277.564</u> | <u>3.991.820</u> | <u>5.495.464</u> | <u>5.692.617</u> |

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 5,5 mio. kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 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 Birger Olsen Holding ApS som administrationselskab 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.

8. Nærtstående parter

Ejerforhold

Følgende er noteret i selskabets fortegnelse som ejer af minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af selskabskapitalen:

Birger Olsen Holding ApS, Brøndby Strand



Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Værkstedsvej 19, Køge ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning fra lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Nettoomsætning indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og 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, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.



Anvendt regnskabspraksis

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 på 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. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

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".

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Egenkapital - udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.



Anvendt regnskabspraksis

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

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