

# Værkstedsgårdens Ejendomsudlejning A/S

c/o André Kowalczyk

Frederiksberg Allé 32, 2. th., 1820 Frederiksberg C

CVR.nr. 15 01 04 01

## Årsrapport 2016

(27. regnskabsår)

(12. måneder)

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 4. marts 2017



.....  
Dirigent: André Kowalczyk

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	<b>Side</b>
<i><b>Påtegninger</b></i>	
Ledelsens regnskabspåtegning	1
<i><b>Ledelsesberetninger</b></i>	
Oplysninger om selskabet	2
Hoved- og nøgletal	3
Ledelsesberetning	4
<i><b>Årsregnskab</b></i>	
Anvendt regnskabspraksis	5-8
Resultatopgørelse for perioden 1. januar – 31. december 2016	9
Balance pr. 31. december 2016	10-11
Noter	12-14

## LEDELSENS REGNSKABSPÅTEGNING

Bestyrelse og direktion har aflagt årsrapport for perioden 1. januar – 31. december 2016. Årsrapporten er behandlet og vedtaget dags dato.

Årsrapporten er aflagt i henhold til årsregnskabsloven.

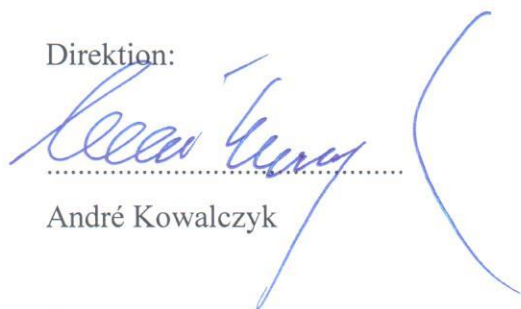
Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn for forsvarlige, ligesom årsrapporten efter vores opfattelse indeholder de oplysninger, der er relevante for bedømmelse af selskabets økonomiske forhold. Det er derfor vores opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt af resultatet af selskabets aktiviteter i regnskabsåret 2016.

Selskabets regnskaber revideres ikke. Ledelsen anser fortsat betingelserne for at undlade revision af årsregnskab for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 4. marts 2017

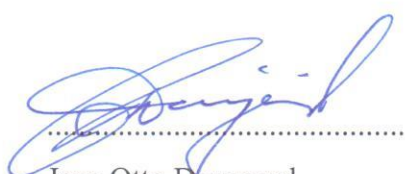
Direktion:



.....

André Kowalczyk

Bestyrelse:



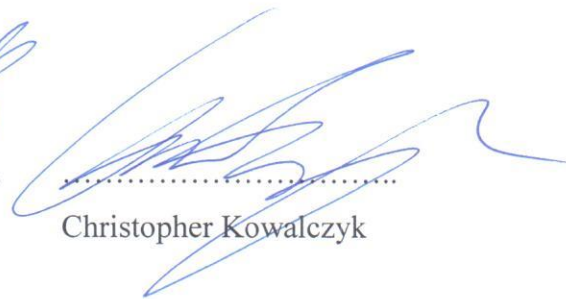
.....

Jens Otto Daugaard  
Formand



.....

Casper Kowalczyk



.....

Christopher Kowalczyk



.....

André Kowalczyk

## OPLYSNINGER OM SELSKABET

Værkstedsgårdens Ejendomsudlejning A/S  
c/o André Kowalczyk  
Frederiksberg Allé 32, 2. th.  
1820 Frederiksberg C

Selskabet er stiftet den 24. januar 1991.

### ***Bestyrelse:***

Jens Otto Daugaard, formand

Casper Kowalczyk

Christopher Kowalczyk

André Kowalczyk

### ***Direktion:***

André Kowalczyk

**HOVED- OG NØGLETAL**

Selskabets udvikling i de seneste 5 år kan beskrives således:

	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2013/2014</b>	<b>2012/2013</b>	<b>2011/201</b>
	12. mdr	6. mdr	12. mdr	12. mdr	12. mdr
<b>Hovedtal (t.kr.)</b>					
Resultat af primær drift	547	-103	-230	69	441
Årets resultat	372	-101	-225	88	274
Egenkapital ultimo	2.726	2.354	2.454	2.679	2.592
Samlede aktiver	9.417	8.889	8.735	9.562	10.011
<b>Nøgletal i %</b>					
Afkastningsgrad	5,8	-	-	0,7	4,4
Egenkapitalens forrentning	14,7	-	-	3,3	11,2
Soliditet	29,0	26,5	28,1	28,0	25,9

Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Den danske Finansanalytikerforenings ”Anbefalinger og nøgletal” 2010.

Afkastningsgrad	$\frac{\text{Resultat af primær drift} \times 100}{\text{Aktiver i alt}}$
Egenkapitalens forrentning	$\frac{\text{Ordinært resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$
Soliditet	$\frac{\text{Egenkapital} \times 100}{\text{Aktiver i alt}}$

## **LEDELSES BERETNING**

### **Præsentation af virksomheden**

Nærværende årsrapport dækker selskabets 27. regnskabsår.

Selskabet driver ejendomsudlejningsvirksomhed.

### **Usædvanlige forhold**

Johny Larsen Snedkerier A/S (datterselskab i Juul & Nielsen A/S koncernen) havde opsagt lejemålet med endeligt ophør af lejemålet senest medio 2015. Johny Larsen Snedkerier A/S (datterselskab i Juul & Nielsen A/S koncernen), gik - ikke overraskende konkurs - i januar 2015. Selskabet var inden konkursen tømt for værdier, og samtidigt fremstod lokalerne misrøgtede, tenderende til at der var udøver hærværk. Denne ageren fra personkredsen bag Johny Larsen Snedkerier A/S (datterselskab i Juul & Nielsen A/S koncernen) har medført og vil medføre betydelige omkostninger til oprydning, istandsættelse og efterreparation.

Selskabet overvejer stadig sin position over for ledelsen i Johny Larsen Snedkerier A/S og særligt den af selskabets repræsentanter der mødte i Sø- og Handelsretten: snedkermester Lars Møller.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Der har i regnskabsåret ikke været usikkerhed ved indregning og måling.

### **Udviklingen i økonomiske aktiviteter og økonomiske forhold**

I den forløbne regnskabsperiode har selskabet realiseret et resultat på kr. 477.281 før skat og et resultat på kr. 372.781 efter skat. Resultatet svarer til det forventede.

Selskabets balance udviser aktiver på kr. 9.477.285 og en egenkapital på kr. 2.725.968.

For det kommende år forventes et mindre, positivt resultat.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Generelt

Årsrapporten for Værkstedsgårdens Ejendomsudlejning A/S er udarbejdet i overensstemmelse med bestemmelserne i Årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B virksomheder.

Regnskabspraksis er uændret i forhold til forrige år.

### 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 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 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 for hver enkelt regnskabspost jf. nedenfor.

Finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS – fortsat

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Lejeindtægter indgår i nettoomsætningen efter faktureringsprincippet.

#### Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætningen og produktionsomkostninger sammendraget til en nettopost benævnt bruttofortjeneste.

#### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger omfatter af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver. Anlægsaktiver afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og scrapværdi:

	Brugstid	Scrapværdi
Bygninger	25-50 år	0

Småanskaffelser afskrives fuldt ud i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

#### Finansielle poster

Finansielle indtægter og udgifter indregnes i resultatopgørelsen med de beløb der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og – udgifter.

#### Selskabsskat

Skat af årets skattepligtige indkomst udgiftsføres i resultatopgørelsen sammen med restskattetillæg og regulering af udskudt skat opstået ved tidsmæssige forskelle mellem årsregnskabet og skateregnskabet indtægter og omkostninger.



## **ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS – fortsat**

### **Selskabsskat - fortsat**

Selskabet indgår i sambeskatningen med det ultimative moderselskabet GAMKO A/S. Princippet ved fordelingen af den sambeskattede koncerns skatter er: fuld fordeling.

I balancen afsættes herefter beregnet skyldig skat samt udskudt skat.

### **Afslutningsdispositioner**

Der er foretaget periodisering af alle væsentlige poster.

### **Balancen**

#### **Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver omfatter grunde og bygninger. Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Der foretages nedskrivningstest på materielle anlægsaktiver, såfremt der er indikationer for værdifald. Nedskrivningstesten foretages for hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Aktiverne nedskrives til det højeste af aktivets eller aktivgruppens kapitalværdi og nettosalgspris (genindvindingsværdi), såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

#### **Finansielle anlægsaktiver**

Finansielle anlægsaktiver omfatter tilgodehavender på lejere, hvor tilgodehavendet ikke forventes indbetalt indenfor 12 måneder efter statusdag. Finansielle anlægsaktiver måles som nominelt tilgodehavende nedskrevet til den beregnede nutidsværdi under skyldig hensyntagen til den kursrisiko, der er på tilgodehavendet.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, som i al væsentlighed svarer til det nominelle tilgodehavende eller en lavere nettorealiseringsværdi opgjort på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte fordringer.

## **ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS – fortsat**

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger.

### **Likvide beholdninger**

Omfatter likvide beholdninger med ubetydelig risiko for værdiændringer.

### **Selskabsskat og udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtelser indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22,0 %.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser. Eventuelle udskudte skatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

### **Andre gældsforpligtelser**

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, som i al væsentlighed svarer til dagsværdien.

### **Udbytte**

Foreslået udbytte for regnskabsåret indregnes som en gældsforpligtelse.

**RESULTATOPGØRELSE for perioden  
1. januar – 31. december 2016**

	Note	2016 kr.	2015 6. måneder kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	1	890.526	60.336
Afskrivninger	2	<u>-343.264</u>	<u>-163.496</u>
<b>Resultat af primær drift</b>		547.262	-103.160
Renteindtægter og lignende indtægter		115.574	31.400
Renteudgifter og lignende udgifter		<u>-185.555</u>	<u>-62.967</u>
<b>Resultat før skat</b>		477.281	-134.727
Skat af årets resultat (indtægt)	3	<u>-105.000</u>	<u>34.119</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<u><u>372.781</u></u>	<u><u>-100.608</u></u>
 <b>Foreslås af bestyrelsen disponeret således:</b>			
Overført til næste år		<u>372.381</u>	<u>-100.608</u>
Fordelt		<u><u>372.381</u></u>	<u><u>-100.608</u></u>

**BALANCE**

	Note	31/12 2016 kr.	31/12 2015 kr.
<b>AKTIVER</b>			
Grunde og bygninger	2	7.536.054	7.857.874
Igangværende ombygning		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>7.536.054</u>	<u>7.857.874</u>
Andre tilgodehavender		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>		<u>7.536.054</u>	<u>7.857.874</u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>			
Tilgodehavender		64.950	62.434
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		936.631	781.104
Tilgodehavende selskabsskat		0	60.660
Andre tilgodehavender		<u>875.000</u>	<u>117.344</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u>1.876.581</u>	<u>1.021.542</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>4.650</u>	<u>7.187</u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>		<u>1.881.231</u>	<u>1.028.729</u>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<u>9.417.285</u>	<u>8.886.603</u>

**BALANCE**

	Note	31/12 2016 kr.	31/12 2015 kr.
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital		500.000	500.000
Overført resultat		<u>2.225.968</u>	<u>1.954.295</u>
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	4	<u>2.725.968</u>	<u>2.353.687</u>
<b>HENSÆTTELSER</b>			
Udskudt skat	5	<u>1.200.125</u>	<u>1.095.125</u>
<b>HENSÆTTELSER I ALT</b>		<u>1.200.125</u>	<u>1.095.125</u>
<b>GÆLD</b>			
Kreditinstitutter	6	3.813.513	4.351.722
Selskabsskat		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Langfristet gæld</b>		<u>3.813.513</u>	<u>4.351.722</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	6	610.588	410.000
Gæld tilknyttede virksomheder		942.414	588.180
Kreditorer		33.082	57.389
Anden gæld		<u>91.595</u>	<u>30.500</u>
<b>Kortfristet gæld</b>		<u>1.677.679</u>	<u>1.086.069</u>
<b>GÆLD I ALT</b>		<u>5.491.192</u>	<u>5.437.791</u>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<u>9.417.285</u>	<u>8.886.603</u>
Sikkerhedsstillelser	7		
Kautions-, garanti og andre eventualforpligtelser	8		
Ejerforhold	9		

**NOTER****Note 1. Personaleudgifter**

Der har ikke været ansatte i virksomheden. Der er ikke udbetalt løn eller vederlag til selskabets direktion eller bestyrelse.

**Note 2. Materielle og finansielle anlægsaktiver**

	<b>Grunde og Bygninger</b>
<b>Anskaffelsessum</b>	
Saldo 1/1 2016	15.164.305
Årets tilgang	174.149
Årets afgang	<u>-1.625.975</u>
<b>Anskaffelsessum 31/12 2016</b>	<u>13.712.479</u>
 <b>Af- og nedskrivninger</b>	
Saldo 1/1 2016	7.306.431
Årets af- og nedskrivninger	343.263
Af- og nedskrivninger afhændede aktiver	<u>-1.473.269</u>
<b>Af- og nedskrivninger 31/12 2016</b>	<u>6.176.425</u>
 <b>Regnskabsmæssig værdi 31/12 2016</b>	<u><u>7.536.054</u></u>

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>6 måneder kr.</b>
<b>Note 3. Skat af årets resultat</b>		
Skat og restskattetillæg af årets resultat andrager:		
Beregnet selskabsskat (- = indtægt)	0	-70.160
Regulering af udskudt skat (- = indtægt)	105.000	36.041
Regulering tidligere år	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>105.000</u>	<u>-34.119</u>

## NOTER

	2016 kr.	2015 kr.
<b>Note 4. Egenkapital</b>		
Selskabets selskabskapital kr. 500.000 sammensættes således:		
1 kapitalandel á kr. 500.000	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>
	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>

Selskabskapitalen har uændret været kr. 500.000 de seneste 5 år.

Egenkapitalen er påvirket således:	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Saldo 1/1 2016	500.000	1.853.687	2.353.687
Overført af årets resultat	<u>-</u>	<u>372.281</u>	<u>372.281</u>
<b>Saldo 31/12 2016</b>	<u>500.000</u>	<u>2.225.968</u>	<u>2.725.968</u>

	2016 kr.	2015 6 måneder kr.
<b>Note 5. Hensættelse til udskudt skat</b>		
Saldo 1/1 2016	1.095.125	1.059.084
Årets regulering	<u>105.000</u>	<u>36.041</u>
<b>Saldo 31/12 2016</b>	<u>1.200.125</u>	<u>1.095.125</u>

### Note 6. Langfristet gæld

Prioritetsgæld	4.208.309	4.591.994
Deposita	<u>215.792</u>	<u>167.728</u>
	4.424.101	4.761.722
Forfalder 0-1 år, ca.	<u>-610.588</u>	<u>-410.000</u>
<b>Saldo 30/6 2016</b>	<u>3.813.513</u>	<u>4.351.722</u>
Af prioritetsgælden forfalder efter 5 år, ca.	<u>2.000.000</u>	<u>2.657.280</u>

**NOTER****NOTER, HVORTIL DER IKKE HENVISES I REGNSKABET**

	2016 kr.	2015 kr.
<b>Note 7. Sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for prioritetsgæld på kr. 4.208.309 er der afgivet sikkerhed i følgende aktiver:		
Grunde og bygninger til regnskabsmæssig værdi	<u>7.536.054</u>	<u>7.666.218</u>
	<u>7.536.054</u>	<u>7.666.218</u>
Endvidere har selskabet udstedt ejer- og løsørepantebreve	<u>6.705.000</u>	<u>6.705.000</u>
Disse ejer og løsørepantebreve ligger ikke til sikker for gæld.		

**Note 8. Kautions-, garanti- og andre eventualforpligtelser**

Værkstedsgårdens Ejendomsudlejning A/S indgår i den nationale sambeskatning med administratonselskabet GAMKO A/S og hæfter fra og med regnskabsåret 2013/2014 ubegrænset og solidarisk for den sambeskattede koncerns samlede selskabsskat.

Selskabet har ikke andre sådanne forpligtelser.

**Note 9. Ejerforhold**

I henhold til selskabets ejerfortegnelse, jf. selskabslovens regler, er noteret følgende kapitalejere der ejer mere end 5 % af kapitalen:

J. L. Holding 2000 A/S, Frederiksberg.

Selskabets ultimative hovedaktionær er:

GAMKO A/S, Frederiksberg