

Værkstedsgårdens Ejendomsudlejning A/S

c/o André Kowalczyk

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

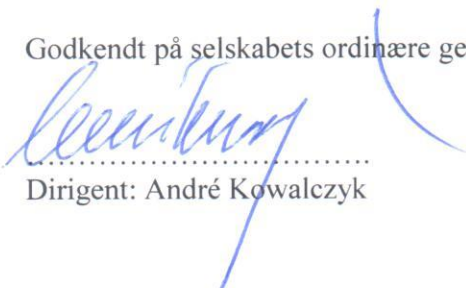
CVR.nr. 15 01 04 01

Årsrapport 2015

(26. regnskabsår)

(6. måneder)

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 17. juni 2016



.....
Dirigent: André Kowalczyk

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<i>Påtegninger</i>	
Ledelsens regnskabspåtegning	1
<i>Ledelsesberetninger</i>	
Oplysninger om selskabet	2
Hoved- og nøgletal	3
Ledelsesberetning	4
<i>Årsregnskab</i>	
Anvendt regnskabspraksis	5-8
Resultatopgørelse for perioden 1. juli 2015 – 31. december 2015	9
Balance pr. 31. december 2015	10-11
Noter	12-14

LEDELSENS REGNSKABSPÅTEGNING

Bestyrelse og direktion har aflagt årsrapport for perioden 1. juli – 31. december 2015. Årsrapporten er behandlet og vedtaget dags dato.

Årsrapporten er aflagt i henhold til årsregnskabsloven.

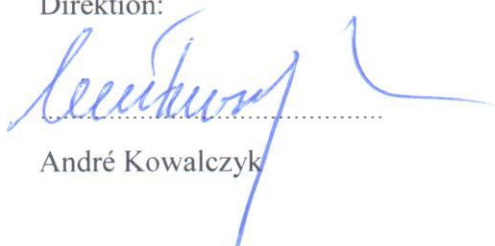
Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn for forsvarlige, ligesom årsrapporten efter vores opfattelse indeholder de oplysninger, der er relevante for bedømmelse af selskabets økonomiske forhold. Det er derfor vores opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt af resultatet af selskabets aktiviteter i regnskabsåret 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 17. juni 2016

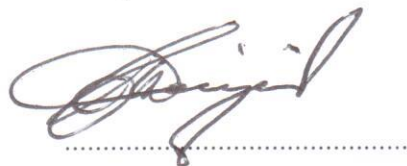
Direktion:



.....

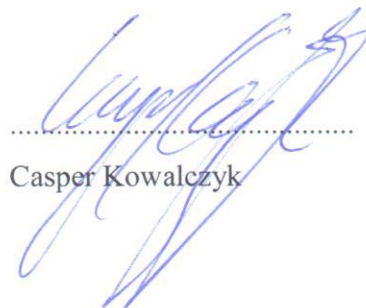
André Kowalczyk

Bestyrelse:



.....

Jens Otto Daugaard
Formand



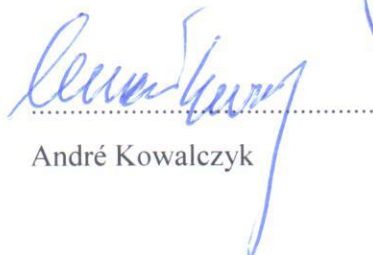
.....

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

HØVED- OG NØGLETAL

Selskabets udvikling i de seneste 5 år kan beskrives således:

	2015 6. mdr	2014/2015	2013/2014	2012/2013	2011/201
Hovedtal (t.kr.)					
Resultat af primær drift	-103	-230	69	441	43
Årets resultat	-101	-225	88	274	229
Egenkapital ultimo	2.354	2.454	2.679	2.592	2.317
Samlede aktiver	8.889	8.735	9.562	10.011	10.116
Nøgletal i %					
Afkastningsgrad	-	-	0,7	4,4	4,3
Egenkapitalens forrentning	-	-	3,3	11,2	10,4
Soliditet	26,5	28,1	28,0	25,9	22,9

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 26. 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 tomt 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. -134.727 før skat og et resultat på kr. -100.608 efter skat. Resultatet svarer til det forventede.

Selskabets balance udviser aktiver på kr. 8.888.603 og en egenkapital på kr. 2.353.687.

For det kommende år forventes et mindre, positivt resultat.

Begivenheder efter balancedagen

Selskabet og moderselskabet J. L. Holding 2000 A/S indtrådte i regnskabsperioden i en ny koncern. Selskabets regnskabsår blev i den forbindelse omlagt til kalenderåret med omlægningsperioden 1. juli – 31. december 2016.

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 årsregnskabets og skatte-regnskabets 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 nettorealisationsværdi 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 nettorealisationseværdi.

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. juli 2015 – 31. december 2015**

	Note	2015 kr.	2014/2015 kr.
Bruttofortjeneste	1	60.336	96.933
Afskrivninger	2	<u>-163.496</u>	<u>-326.991</u>
Resultat af primær drift	-	103.160	-230.058
Renteindtægter og lignende indtægter		31.400	41.312
Renteudgifter og lignende udgifter		<u>-62.967</u>	<u>-98.701</u>
Resultat før skat		-134.727	-287.447
Skat af årets resultat (indtægt)	3	<u>34.119</u>	<u>62.438</u>
ÅRETS RESULTAT		<u><u>-100.608</u></u>	<u><u>-225.009</u></u>
 Foreslås af bestyrelsen disponeret således:			
Overført til næste år		<u>-100.608</u>	<u>-225.009</u>
Fordelt		<u><u>-100.608</u></u>	<u><u>-225.009</u></u>

BALANCE

	Note	31/12 2015 kr.	30/6 2015 kr.
AKTIVER			
Grunde og bygninger	2	7.857.874	7.666.218
Igangværende ombygning		<u>0</u>	<u>109.500</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>7.857.874</u>	<u>7.775.718</u>
Andre tilgodehavender		<u>0</u>	<u>99.525</u>
Finansielle anlægsaktiver		<u>0</u>	<u>99.525</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>7.857.874</u>	<u>7.875.243</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER			
Tilgodehavender		62.434	114.099
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		781.104	655.367
Tilgodehavende selskabsskat		60.660	0
Andre tilgodehavender		<u>117.344</u>	<u>90.589</u>
Tilgodehavender		<u>1.021.542</u>	<u>860.055</u>
Likvide beholdninger		<u>7.187</u>	<u>0</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>1.028.729</u>	<u>860.055</u>
AKTIVER I ALT		<u>8.886.603</u>	<u>8.735.298</u>

BALANCE

	Note	31/12 2015 kr.	30/6 2015 kr.
PASSIVER			
Selskabskapital		500.000	500.000
Overført resultat		<u>1.853.687</u>	<u>1.954.295</u>
EGENKAPITAL I ALT	4	<u>2.353.687</u>	<u>2.454.295</u>
HENSÆTTELSER			
Udskudt skat	5	<u>1.095.125</u>	<u>1.059.084</u>
HENSÆTTELSER I ALT		<u>1.095.125</u>	<u>1.059.084</u>
GÆLD			
Kreditinstitutter	6	4.351.722	4.519.400
Selskabsskat		<u>0</u>	<u>9.500</u>
Langfristet gæld		<u>4.351.722</u>	<u>4.528.900</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	6	410.000	410.000
Gæld tilknyttede virksomheder		588.180	0
Pengeinstitut		0	76.287
Kreditorer		57.389	64.227
Pengekreditorer		0	6.250
Anden gæld		<u>30.500</u>	<u>136.255</u>
Kortfristet gæld		<u>1.086.069</u>	<u>693.019</u>
GÆLD I ALT		<u>5.437.791</u>	<u>5.221.919</u>
PASSIVER I ALT		<u>8.886.603</u>	<u>8.735.295</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

	Grunde og Bygninger	Andre tilgo- dehavender
Anskaffelsessum		
Saldo 1/7 2014	14.809.153	331.749
Årets tilgang	355.152	0
Årets afgang	<u>0</u>	<u>-331.749</u>
Anskaffelsessum 30/6 2015	<u>15.164.305</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger		
Saldo 1/7 2014	7.142.935	232.224
Årets af- og nedskrivninger	163.496	0
Af- og nedskrivninger afhændede aktiver	<u>0</u>	<u>-232.224</u>
Af- og nedskrivninger 30/6 2015	<u>7.306.431</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 30/6 2015	<u>7.857.874</u>	<u>0</u>

Den offentlige ejendomsvurdering af danske ejendomme pr. 1/1 2015 andrager kr. 7.350.000 (pr. 1/1 2014 kr. 7.350.000), heraf grunde kr. 2.366.000 (pr. 1/1 2014 kr. 2.366.000).

	2015 kr.	2014/2015 kr.
Note 3. Skat af årets resultat		
Skat og restskattetillæg af årets resultat andrager:		
Beregnet selskabsskat (- = indtægt)	-70.160	9.500
Regulering af udskudt skat (- = indtægt)	36.041	-71.938
Regulering tidligere år	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>-34.119</u>	<u>-62.438</u>

NOTER

	2015 kr.	2014/2015 kr.
Note 4. Egenkapital		
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.

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapitalen er påvirket således:			
Saldo 1/7 2014	500.000	1.954.295	2.454.295
Overført af årets resultat	<u>-</u>	<u>-100.608</u>	<u>-100.608</u>
Saldo 30/6 2015	<u>500.000</u>	<u>1.853.687</u>	<u>2.353.687</u>

	2015 kr.	2014/2015 kr.
Note 5. Hensættelse til udskudt skat		
Saldo 1/7 2014	1.059.084	1.131.022
Årets regulering	<u>36.041</u>	<u>-71.938</u>
Saldo 30/6 2015	<u>1.095.125</u>	<u>1.059.084</u>

	2015 kr.	2014/2015 kr.
Note 6. Langfristet gæld		
Prioritetsgæld	4.591.994	4.780.771
Deposita	<u>169.728</u>	<u>148.629</u>
	4.761.722	4.929.400
Forfalder 0-1 år, ca.	<u>-410.000</u>	<u>-410.000</u>
Saldo 30/6 2015	<u>4.351.722</u>	<u>4.519.400</u>

Af prioritetsgælden forfalder efter 5 år, ca.	<u>2.657.280</u>	<u>2.846.057</u>
---	------------------	------------------

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

	2015 kr.	2014/2015 kr.
Note 7. Sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for prioritetsgæld på kr. xxx er der afgivet sikkerhed i følgende aktiver:		
Grunde og bygninger til regnskabsmæssig værdi	<u>7.666.218</u>	<u>7.666.218</u>
	<u>7.666.218</u>	<u>7.666.218</u>
Endvidere har selskabet overfor mellemværender med pengeinstituttet stillet sikkerhed i form af ejer- og løsøre pantebreve	<u>6.705.000</u>	<u>6.705.000</u>

Note 8. Kautions-, garanti- og andre eventualforpligtelser

Værkstedsgårdens Ejendomsudlejning A/S indgår i den nationale sambeskatning med administrationselskabet 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