

Værkstedsgårdens Ejendomsudlejning A/S

c/o André Kowalczyk

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

CVR.nr. 15 01 04 01

Årsrapport 2017

(28. regnskabsår)

(12. måneder)

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 26. maj 2018


.....
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. januar – 31. december 2017	9
Balance pr. 31. december 2017	10-11
Noter	12-14

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:

	2017 12 mdr.	2016 12 mdr.	2015 6 mdr.	2013/2014 12 mdr.	2012/2013 12 mdr.
Hovedtal (t.DKK)					
Resultat af primær drift	135	547	-103	-230	69
Årets resultat	57	372	-101	-225	88
Egenkapital ultimo	2.783	2.726	2.354	2.454	2.679
Samlede aktiver	8.131	9.417	8.889	8.735	9.562
Nøgletal i %					
Afkastningsgrad	1,7	5,8	-	-	0,7
Egenkapitalens forrentning	2,1	14,7	-	-	3,3
Soliditet	34,2	29,0	26,5	28,1	28,0

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 28. regnskabsår.

Selskabet driver ejendomsudlejningsvirksomhed.

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 DKK 73.471 før skat og et resultat på DKK 57.307 efter skat. Resultatet svarer til det forventede.

Selskabets balance udviser aktiver på DKK 8.131.024 og en egenkapital på DKK 2.783.275.

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 ændret for så vidt angår afsættelse af udbytte. Udbytte indregnes under egenkapitalen. Ændringer har ingen konsekvenser for regnskabet.

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 skatte-regnskabet 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 concerns 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 nettorealisationseværdi.

Andre gældsforpligtelser

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

Udbytte

Foreslået udbytte for regnskabsåret medregnes under egenkapitalen.

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

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Bruttofortjeneste	1	370.745	890.526
Afskrivninger	2	<u>-235.226</u>	<u>-343.264</u>
Resultat af primær drift		135.519	547.262
Renteindtægter og lignende indtægter		95.088	115.574
Renteudgifter og lignende udgifter		<u>-157.136</u>	<u>-185.555</u>
Resultat før skat		73.471	477.281
Skat af årets resultat (indtægt)	3	<u>-16.164</u>	<u>-105.000</u>
ÅRETS RESULTAT		<u><u>57.307</u></u>	<u><u>372.281</u></u>

Foreslås af bestyrelsen disponeret således:

Udbytte		425.000	0
Overført til næste år		<u>-367.693</u>	<u>372.281</u>
Fordelt		<u><u>57.307</u></u>	<u><u>372.281</u></u>

BALANCE

	Note	31/12 2017 DKK	31/12 2016 DKK
AKTIVER			
Grunde og bygninger	2	7.370.083	7.536.054
Igangværende ombygning		<u>0</u>	<u>0</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>7.370.083</u>	<u>7.536.054</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>7.370.083</u>	<u>7.536.054</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER			
Tilgodehavender		68.469	64.950
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		621.350	936.631
Andre tilgodehavender		<u>70.969</u>	<u>875.000</u>
Tilgodehavender		<u>760.788</u>	<u>1.876.581</u>
Likvide beholdninger		<u>153</u>	<u>4.650</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>760.941</u>	<u>1.881.231</u>
AKTIVER I ALT		<u>8.131.024</u>	<u>9.417.285</u>

BALANCE

	Note	31/12 2017 DKK	31/12 2016 DKK
PASSIVER			
Selskabskapital		500.000	500.000
Overført resultat		1.858.275	2.225.968
Udbytte		<u>425.000</u>	<u>0</u>
EGENKAPITAL I ALT	4	<u>2.783.275</u>	<u>2.725.968</u>
HENSÆTTELSER			
Udskudt skat	5	<u>1.196.894</u>	<u>1.200.125</u>
HENSÆTTELSER I ALT		<u>1.196.894</u>	<u>1.200.125</u>
GÆLD			
Kreditinstitutter	6	<u>3.045.902</u>	<u>3.813.513</u>
Langfristet gæld		<u>3.045.902</u>	<u>3.813.513</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	6	976.000	610.588
Gæld tilknyttede virksomheder		0	942.414
Kreditorer		26.238	33.082
Selskabsskat	3	19.395	0
Anden gæld		<u>83.320</u>	<u>91.595</u>
Kortfristet gæld		<u>1.104.953</u>	<u>1.677.679</u>
GÆLD I ALT		<u>4.150.855</u>	<u>5.491.192</u>
PASSIVER I ALT		<u>8.131.024</u>	<u>9.417.285</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
Anskaffelsessum	
Saldo 1/1 2017	13.712.479
Årets tilgang	69.255
Årets afgang	<u>0</u>
Anskaffelsessum 31/12 2017	<u>13.781.734</u>
 Af- og nedskrivninger	
Saldo 1/1 2017	6.176.425
Årets af- og nedskrivninger	235.226
Af- og nedskrivninger afhændede aktiver	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 31/12 2017	<u>6.411.651</u>
 Regnskabsmæssig værdi 31/12 2017	<u><u>7.370.083</u></u>

	2017 DKK	2016 DKK
Note 3. Skat af årets resultat		
Skat og restskattetillæg af årets resultat andrager:		
Beregnet selskabsskat (- = indtægt)	19.395	0
Regulering af udskudt skat (- = indtægt)	-3.231	105.000
Regulering tidligere år	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>16.164</u>	<u>105.000</u>

NOTER

	2017 DKK	2016 DKK
Note 4. Egenkapital		
Selskabets selskabskapital DKK 500.000 sammensættes således:		
1 kapitalandel á DKK 500.000	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>
	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>

Selskabskapitalen har uændret været DKK 500.000 de seneste 5 år.

Egenkapitalen er påvirket således:	Selskabs- kapital	Overført resultat	Udbytte	I alt
Saldo 1/1 2017	500.000	2.225.968	0	2.725.968
Overført af årets resultat	<u>-</u>	<u>-367.693</u>	<u>425.000</u>	<u>57.307</u>
Saldo 31/12 2017	<u>500.000</u>	<u>1.858.275</u>	<u>425.000</u>	<u>2.783.275</u>

	2017 DKK	2016 DKK
Note 5. Hensættelse til udskudt skat		
Saldo 1/1 2017	1.200.125	1.095.125
Årets regulering	<u>-3.231</u>	<u>105.000</u>
Saldo 31/12 2017	<u>1.196.894</u>	<u>1.200.125</u>

Note 6. Langfristet gæld

Prioritetsgæld	3.811.290	4.208.309
Deposita	<u>210.612</u>	<u>215.792</u>
	4.021.902	4.424.101
Forfalder 0-1 år, ca.	<u>-976.000</u>	<u>-610.588</u>
Saldo 30/6 2017	<u>3.045.902</u>	<u>3.813.513</u>
Af prioritetsgælden forfalder efter 5 år, ca.	<u>1.024.000</u>	<u>2.000.000</u>

NOTER

NOTER, HVORTIL DER IKKE HENVISES I REGNSKABET

	2017 DKK	2016 DKK
Note 7. Sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for prioritetsgæld på DKK 3.811.290 er der afgivet sikkerhed i følgende aktiver:		
Grunde og bygninger til regnskabsmæssig værdi	<u>7.370.083</u>	<u>7.536.054</u>
	<u>7.370.083</u>	<u>7.536.054</u>
Endvidere har selskabet udstedt ejer- og løsøre pantebreve	<u>6.705.000</u>	<u>6.705.000</u>
Disse ejer og løsøre pantebreve ligger ikke til sikker for gæld.		

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