



Værkstedvej 41 P/S

Skolebakken 7, kl. tv
8000 Aarhus C
CVR-nr. 42983993

Årsrapport 14.01.2022 - 31.12.2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
13.06.2023

Morten Bondo Christensen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2022	7
Balance pr. 31.12.2022	8
Egenkapitalopgørelse for 2022	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Værkstedvej 41 P/S
Skolebakken 7, kl. tv
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 42983993
Hjemsted: Aarhus
Regnskabsår: 14.01.2022 - 31.12.2022

Bestyrelse

Morten Bondo Christensen, formand
Erik Wihlborg
Søren Torp Laursen
Andreas Halsteen Lemche

Direktion

Erik Wihlborg, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
City Tower, Værkmestergade 2
8000 Aarhus C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 14.01.2022 - 31.12.2022 for Værkstedvej 41 P/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 14.01.2022 - 31.12.2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 13.06.2023

Direktion

Erik Wihlborg

direktør

Bestyrelse

Morten Bondo Christensen

formand

Erik Wihlborg

Søren Torp Laursen

Andreas Halsteen Lemche

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Værkstedvej 41 P/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Værkstedvej 41 P/S for regnskabsåret 14.01.2022 - 31.12.2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 14.01.2022 - 31.12.2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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.

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.

Aarhus, den 13.06.2023

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Søren Lykke

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne32785

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten for selskabet er, at drive og udvikle ejendommen, Værkstedvej 41 P/S, 2500 Valby.

Beskrivelse af væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et underskud på 47 t.kr. Årets resultat anses af ledelsen som værende forventet, henset til dette er selskabets første regnskabsår.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers budgetterede nettoindtjening samt fastsatte afkastningskrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2022

	Note	2022 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		25.296
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(17.435)
Driftsresultat		7.861
Andre finansielle omkostninger		(55.218)
Årets resultat		(47.357)
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat		(47.357)
Resultatdisponering		(47.357)

Balance pr. 31.12.2022

Aktiver

	Note	2022 kr.
Investeringsejendomme		3.050.000
Materielle aktiver	1	3.050.000
Anlægsaktiver		3.050.000
Andre tilgodehavender		159.577
Tilgodehavender		159.577
Likvide beholdninger		7.300
Omsætningsaktiver		166.877
Aktiver		3.216.877

Passiver

	Note	2022 kr.
Virksomhedskapital		1.160.000
Overført overskud eller underskud		(47.357)
Egenkapital		1.112.643
<hr/>		
Gæld til realkreditinstitutter		1.607.028
Langfristede gældsforpligtelser	2	1.607.028
<hr/>		
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	2	115.688
Deposita		99.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder		4.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		30.000
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		150.715
Anden gæld		97.803
Kortfristede gældsforpligtelser		497.206
<hr/>		
Gældsforpligtelser		2.104.234
<hr/>		
Passiver		3.216.877
<hr/>		
Personaleforhold	3	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4	

Egenkapitalopgørelse for 2022

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Indskudt ved stiftelse	1.160.000	0	1.160.000
Årets resultat	0	(47.357)	(47.357)
Egenkapital ultimo	1.160.000	(47.357)	1.112.643

Noter

1 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Tilgange	3.067.435
Kostpris ultimo	3.067.435
Årets dagsværdireguleringer	(17.435)
Dagsværdireguleringer ultimo	(17.435)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	3.050.000

Op- og nedskrivninger af investeringsejendommen sker på grundlag af regnskabsmæssige vurderinger på baggrund af markedsværdiberegninger ud fra nettolejen.

Investeringssejendommen er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendom udgør 6,00% i intervallet 5,50% til 6,50% pr. 31.12.2022. En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 227 t.kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med 268 t.kr.

I den afkastbaserede model er der kalkuleret med et budgetteret resultat for ejendommen på 315 t.kr., i resultatet er der indeholdt forventede driftsomkostninger til opretholdelse af lejeniveauet for 81 t.kr.

Selskabets investeringsejendom er en udlejningsejendom på 382 m², der består af erhvervsudlejning. Ejendommen er beliggende i Valby.

Lejemålet er erhvervsudlejning, hvorved lejer kan opsiges lejemålet med 6 måneders varsel. Som udgangspunkt er lejemålene uopsigelige for udlejer.

Vi skal gøre opmærksom på at der i forbindelse med opgørelse af ejendommens dagsværdi er modregnet omkostninger til frikøb af tilbagekøbsret på 2.300 t.kr. til Københavns kommune.

Der har i regnskabsåret været tomgang i mindre omfang for enkelte lejemål i ejendommen i forbindelse med fra- og indflytning. Den fastsatte værdi på 3.050 t.kr. svarer til en m²-pris på 7.984 kr.

2 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2022 kr.	Forfald efter 12 måneder 2022 kr.	Restgæld efter 5 år 2022 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	115.688	1.607.028	1.168.883
	115.688	1.607.028	1.168.883

3 Personaleforhold

Selskabet har ingen ansatte udover direktionen. Direktøren har ikke modtaget vederlag.

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved realkreditpantebrev i ejendommen.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendom udgør 3.050 t.kr.

Der er yderligere stillet sikkerhed i form af et ejerpantebrev nominelt 320 t.kr. i fast ejendom for selskabets kassekredit. Pr. 31.12.2022 er der et indestående på kassekrediten på 7 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Manglende sammenlignelighed

Det er selskabets første regnskabsår, hvorfor der ikke er medtaget sammenligningstal i årsrapporten.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning fratrukket andre eksterne omkostninger og ejendomsomkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af lejeindtægter ved udlejning af erhvers- og boliglejemål. Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen efter forfaldsprincippet.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder administrationsomkostninger.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger og amortisering af finansielle forpligtelser.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiell omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.