

# ÅRSRAPPORT 2023



## Værkstedvej 41 P/S

Skolebakken 7, kl. tv.  
8000 Aarhus C  
CVR-nr. 42 98 39 93

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 26. juni 2024

Morten Bondo Christensen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

## Ledespåtegning

---

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Værkstedvej 41 P/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus C, den 26. juni 2024

### Direktion

Erik Wihlborg

### Bestyrelse

Morten Bondo Christensen  
formand

Erik Wihlborg

Andreas Halsteen Lemche

Søren Torp Laursen

# 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 1. januar - 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. 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. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 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 virksomheden, 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.

## **Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang**

---

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.

København S, den 26. juni 2024

### **Powered-By**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 44 28 23 80

Søren Strandby  
statsautoriseret revisor  
mne24684

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

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

CVR-nr.: 42 98 39 93

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Bestyrelse**

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

**Direktion**

Erik Wihlborg

**Komplementar**

Værkstedvej 41 Komplementarselskab ApS

**Revision**

Powered-By  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Kay Fiskers Plads 9-11  
2300 København S

## Ledelsesberetning

---

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter er at drive og udvikle ejendommen Værkstedvej 41.

Selskabet har i året realiseret et overskud på 241 t.kr. mod et underskud sidste år på 47 t.kr. Årets resultat anses af ledelsen som værende tilfredsstillende.

### Usikkerhed ved indregning eller 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 regnskabsårets udløb

Der er ikke efter balancedagen indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Værkstedvej 41 P/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når 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. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ejendomsomkostninger samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning består af lejeindtægter fra udlejning til private og erhverv. Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen efter forfaldsprincippet.

Andre eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger mv.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger mv.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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, 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 en afkastbaseret model som 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, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af investeringsejendomme".

#### Tilgodehavender

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

#### Periodeafgrænsningsposter

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

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

#### Egenkapital

##### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

##### 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 proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>251.538</b>	<b>25.296</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	30.000	-17.435
<b>Driftsresultat</b>	<b>281.538</b>	<b>7.861</b>
Øvrige finansielle omkostninger	-40.820	-55.218
<b>Resultat før skat</b>	<b>240.718</b>	<b>-47.357</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>240.718</b>	<b>-47.357</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	240.718	0
Disponeret fra overført resultat	0	-47.357
<b>Disponeret i alt</b>	<b>240.718</b>	<b>-47.357</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>			
<u>Note</u>		<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
2	Investeringsejendomme	3.240.000	3.050.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	3.240.000	3.050.000
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>3.240.000</b>	<b>3.050.000</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Andre tilgodehavender	7.361	159.577
	Tilgodehavender i alt	7.361	159.577
	Likvide beholdninger	0	7.300
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>7.361</b>	<b>166.877</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>3.247.361</b>	<b>3.216.877</b>

## Balance 31. december

<b>Passiver</b>		2023	2022
Note		<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Egenkapital</b>			
	Virksomhedskapital	1.160.000	1.160.000
	Overført resultat	193.361	-47.357
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>1.353.361</u></b>	<b><u>1.112.643</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til realkreditinstitutter	1.491.312	1.607.028
3	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.491.312</u>	<u>1.607.028</u>
3	Kortfristet del af langfristet gæld	117.000	115.688
	Gæld til pengeinstitutter	80.232	0
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	36.811	4.000
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	24.143	30.000
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	0	150.715
	Anden gæld	144.502	196.803
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>402.688</u>	<u>497.206</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>1.894.000</u></b>	<b><u>2.104.234</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>3.247.361</u></b>	<b><u>3.216.877</u></b>

1 **Personaleforhold**

4 **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

## Egenkapitalopgørelse

---

	<b>Virksomheds- kapital</b>	<b>Overført resul- tat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. januar 2023	1.160.000	-47.357	1.112.643
Årets overførte overskud eller underskud	0	240.718	240.718
	<b>1.160.000</b>	<b>193.361</b>	<b>1.353.361</b>

## Noter

---

### 1. Personaleforhold

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

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
<b>2. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2023	3.067.435	3.067.435
Tilgang i årets løb	<u>160.000</u>	<u>0</u>
<b>Kostpris 31. december 2023</b>	<b><u>3.227.435</u></b>	<b><u>3.067.435</u></b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2023	-17.435	0
Årets regulering til dagsværdi	<u>30.000</u>	<u>-17.435</u>
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2023</b>	<b><u>12.565</u></b>	<b><u>-17.435</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b><u>3.240.000</u></b>	<b><u>3.050.000</u></b>

Størrelsen på ejendommen udgør 222 m<sup>2</sup>, der består af erhvervsudlejning. Ejendommen er indregnet til 14.595 kr. pr. m<sup>2</sup> og er beliggende i 2500 Valby.

Lejemålene anvendes til erhvervsudlejning, og lejerne kan opsigte lejemålene med 6 måneders varsel. Som udgangspunkt er lejemålene uopsigelige for udlejer.

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

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Afkastkravet for selskabets ejendom udgør 6,00% pr. 31.12.2023, hvilket er på niveau med sidste år. En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 416 t.kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med 498 t.kr.

I den afkastbaserede model er der kalkuleret med et budgetteret resultat for ejendommen på 327 t.kr. I det budgetterede resultat er der indeholdt forventede driftsomkostninger til opretholdelse af lejeniveauet for 115 t.kr.

Der har i regnskabsåret været tomgang for 0 t.kr. i forbindelse med fra- og indflytning. Der er budgetteret med tomgang for 0 t.kr. i det kommende regnskabsår. Pr. 31.12.2023 er erhvervslejemål 100% udlejet.

## Noter

---

### 3. Gældsforpligtelser

	<b>Gæld i alt 31/12 2023</b>	<b>Kortfristet del af lang- fristet gæld</b>	<b>Langfristet gæld 31/12 2023</b>	<b>Restgæld efter 5 år</b>
Gæld til realkreditinstitutter	1.608.312	117.000	1.491.312	1.046.000
	<b>1.608.312</b>	<b>117.000</b>	<b>1.491.312</b>	<b>1.046.000</b>

### 4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.608 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 3.240 t.kr.

Der er yderligere stillet sikkerhed i form af et ejerpantebrev nominelt 320 t.kr. i fast ejendom for selskabets kassekredit. Pr. 31.12.2023 udgør kassekreditten en forpligtelse på 80 t.kr.