

# **Værkstedsgårdens Ejendomsudlejning A/S**

c/o André Kowalczyk

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

CVR.nr. 15 01 04 01

## **Årsrapport 2023**

**(34. regnskabsår)**

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 24. juni 2024

.....  
Dirigent: André Kowalczyk

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	<b>Side</b>
Påtegninger	
Ledelsens regnskabspåtegning	1
Ledelsesberetninger	
Oplysninger om selskabet	2
Ledelsesberetning	3
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	4-7
Resultatopgørelse for perioden 1. januar – 31. december 2023	8
Balance pr. 31. december 2023	9-10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12-14

## LEDELSENS REGNSKABSPÅTEGNING

Bestyrelse og direktion har aflagt årsrapport for perioden 1. januar – 31. december 2023. 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 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 24. juni 2024

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

## **LEDELSES BERETNING**

### **Præsentation af virksomheden**

Nærværende årsrapport dækker selskabets 34. 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 368.339 før skat og et resultat på DKK 287.133 efter skat. Resultatet svarer til det forventede.

Selskabets balance udviser aktiver på DKK 6.400.151 og en egenkapital på DKK 3.282.781.

For det kommende år forventes et positivt resultat.

## **ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

### **Generelt**

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

### **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 forfaldsprincippet.

#### 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
Driftsmidler	5 år	0

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.

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.

## **ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS – fortsat**

### **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.

#### **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.

#### **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 %.

## **ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS – fortsat**

### **Selskabsskat og udskudt skat - fortsat**

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 medregnes under egenkapitalen.

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

	<b>Note</b>	<b>2023</b> DKK	<b>2022</b> DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		796.430	608.620
Personaleomkostninger	1	-148.637	-157.574
Afskrivninger	2	<u>-228.165</u>	<u>-192.614</u>
<b>Resultat af primær drift</b>		419.628	258.432
Renteindtægter og lignende indtægter		10.399	94.776
Renteudgifter og lignende udgifter		<u>-61.688</u>	<u>-31.178</u>
<b>Resultat før skat</b>		368.339	322.030
Skat af årets resultat	3	<u>-81.206</u>	<u>-71.726</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<u><u>287.133</u></u>	<u><u>250.604</u></u>

**Foreslås af bestyrelsen disponeret således:**

Udbytte		150.000	200.000
Overført til næste år		<u>137.133</u>	<u>50.604</u>
Fordelt		<u><u>287.133</u></u>	<u><u>250.604</u></u>

**BALANCE 31. december**

	<b>Note</b>	<b>2023</b> DKK	<b>2022</b> DKK
<b>AKTIVER</b>			
Grunde og bygninger		6.140.066	6.367.441
Driftsmidler		<u>46.574</u>	<u>0</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	2	<u>6.186.640</u>	<u>6.367.441</u>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>		<u>6.186.640</u>	<u>6.367.441</u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>			
Debitorer		17.620	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	193.543
Andre tilgodehavender		<u>7.809</u>	<u>7.668</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u>25.429</u>	<u>201.231</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>188.082</u>	<u>55.098</u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>		<u>213.515</u>	<u>256.329</u>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<u>6.400.151</u>	<u>6.623.770</u>

**BALANCE 31. december**

	<b>Note</b>	<b>2023 DKK</b>	<b>2022 DKK</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital		500.000	500.000
Overført resultat		2.632.781	2.495.648
Udbytte		<u>150.000</u>	<u>200.000</u>
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	4	<u>3.282.781</u>	<u>3.195.648</u>
<b>HENSÆTTELSER</b>			
Udskudt skat	5	<u>989.439</u>	<u>1.034.254</u>
<b>HENSÆTTELSER I ALT</b>		<u>989.439</u>	<u>1.034.254</u>
<b>GÆLD</b>			
Kreditinstitutter m.m.	6	<u>1.603.442</u>	<u>1.778.225</u>
<b>Langfristet gæld</b>		<u>1.603.442</u>	<u>1.778.225</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	6	225.000	350.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		42.471	0
Forudindbetalinger		0	13.763
Selskabsskat	3	126.021	113.801
Anden gæld		<u>130.997</u>	<u>138.079</u>
<b>Kortfristet gæld</b>		<u>524.489</u>	<u>615.643</u>
<b>GÆLD I ALT</b>		<u>2.127.931</u>	<u>2.393.868</u>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<u>6.400.151</u>	<u>6.623.770</u>
Sikkerhedsstillelser	7		
Kautions-, garanti og andre eventualforpligtelser	8		
Ejerforhold	9		

**EGENKAPITALOPGØRELSE****Egenkapitalen er påvirket således i 2023:**

	<b>Selskabs- kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Udbytte</b>	<b>I alt</b>
Saldo 1/1 2023	500.000	2.495.648	200.000	3.195.648
Udloddet udbytte		0	-200.000	-200.000
Overført af årets resultat	<u>-</u>	<u>137.133</u>	<u>150.000</u>	<u>287.133</u>
<b>Saldo 31/12 2023</b>	<u><u>500.000</u></u>	<u><u>2.632.781</u></u>	<u><u>150.000</u></u>	<u><u>3.282.781</u></u>

**Egenkapitalen er påvirket således i 2022:**

	<b>Selskabs- kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Udbytte</b>	<b>I alt</b>
Saldo 1/1 2022	500.000	2.445.044	180.000	3.125.044
Udloddet udbytte		0	-180.000	-180.000
Overført af årets resultat	<u>-</u>	<u>50.604</u>	<u>200.000</u>	<u>250.604</u>
<b>Saldo 31/12 2022</b>	<u><u>500.000</u></u>	<u><u>2.495.648</u></u>	<u><u>200.000</u></u>	<u><u>3.195.648</u></u>

**NOTER**

	<b>2023</b> DKK	<b>2022</b> DKK
<b>Note 1. Personaleudgifter</b>		
Lønninger	120.000	120.000
Sociale omkostninger	3.967	4.168
Andre personaleomkostninger	<u>24.670</u>	<u>33.406</u>
	<u><u>148.637</u></u>	<u><u>157.574</u></u>

Der har været en tilknyttet medarbejder. Der er ikke udbetalt løn eller vederlag til selskabets direktion eller bestyrelse for ledelsesfunktioner.

**Note 2. Materielle og finansielle anlægsaktiver**

	<b>Grunde og Bygninger</b>	<b>Drifts- midler</b>
<b>Anskaffelsessum</b>		
Saldo 1/1 2023	13.339.732	0
Årets tilgang	0	47.364
Årets afgang	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Anskaffelsessum 31/12 2023</b>	<u><u>13.339.732</u></u>	<u><u>47.364</u></u>
<b>Af- og nedskrivninger</b>		
Saldo 1/1 2023	6.972.291	0
Årets af- og nedskrivninger	<u>227.375</u>	<u>790</u>
<b>Af- og nedskrivninger 31/12 2023</b>	<u><u>7.199.666</u></u>	<u><u>790</u></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31/12 2023</b>	<u><u>6.140.066</u></u>	<u><u>46.574</u></u>

	<b>2023</b> DKK	<b>2022</b> DKK
<b>Note 3. Skat af årets resultat</b>		
Skat og restskattetillæg af årets resultat andrager:		
Beregnet selskabsskat	126.021	113.801
Regulering af udskudt skat (- = indtægt)	-44.815	-42.375
Regulering tidligere år	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u><u>81.206</u></u>	<u><u>71.426</u></u>

## NOTER

	2023 DKK	2022 DKK
<b>Note 4. Egenkapital</b>		
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.		
<b>Note 5. Hensættelse til udskudt skat</b>		
Saldo 1/1 2023	1.034.254	1.076.629
Årets regulering	<u>-44.815</u>	<u>-42.375</u>
<b>Saldo 31/12 2023</b>	<u>989.439</u>	<u>1.034.254</u>
<b>Note 6. Langfristet gæld</b>		
Prioritetsgæld	1.491.321	1.800.445
Deposita	<u>337.121</u>	<u>327.781</u>
	1.828.442	2.128.225
Forfalder 0-1 år, ca.	<u>-225.000</u>	<u>-350.000</u>
<b>Saldo 30/6 2023</b>	<u>1.603.442</u>	<u>1.778.225</u>
Af prioritetsgælden forfalder efter 5 år, ca.	<u>400.000</u>	<u>625.000</u>
<b>Note 7. Sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for prioritetsgæld på DKK 1.828.442, er der afgivet sikkerhed i følgende aktiver:		
Grunde og bygninger til regnskabsmæssig værdi	<u>6.140.066</u>	<u>6.367.441</u>
	<u>6.140.066</u>	<u>6.367.441</u>
Endvidere har selskabet udstedt ejer- og løsøre pantebreve	<u>6.705.000</u>	<u>6.705.000</u>
Ejer og løsøre pantebreve ligger ikke til sikkerhed for gæld.		

## NOTER

### NOTER, HVORTIL DER IKKE HENVISES I REGNSKABET

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

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med moderselskabet GAMKO A/S som administrations-selskab. Selskabet hæfter derfor subsidiært i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter m.m. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

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