

---

***Ejendomsselskabet  
Værkstedsvvej 4, Fredericia  
ApS***

Værkstedsvvej 4, 7000 Fredericia

**Årsrapport for 2016/17**

(regnskabsår 1/5 - 30/4)

---

CVR-nr. 17 49 60 85

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 16/10 2017

Carl Martin Madsen  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 5

Ledelsesberetning 6

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. maj - 30. april 7

Balance 30. april 8

Noter til årsregnskabet 10

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2016 - 30. april 2017 for Ejendomsselskabet Værkstedsvej 4, Fredericia ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2016/17.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fredericia, den 16. oktober 2017

## Direktion

Carl Martin Madsen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Værkstedsvej 4, Fredericia ApS

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2016 - 30. april 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Værkstedsvej 4, Fredericia ApS for regnskabsåret 1. maj 2016 - 30. april 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

## Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af regnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## Fremhævelse af forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion, henviser vi til årsregnskabets note 1, hvori ledelsen redegør for en væsentlig usikkerhed ved indregningen og målingen af et af selskabets tilgodehavender. Vi har ikke fundet grundlag til at anlægge en anden vurdering end ledelsen.

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet eller vores viden opnået ved revisionen 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.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Ledelsens ansvar for regnskabet

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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 revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige,

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Trekantområdet, den 16. oktober 2017

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Steffen Kjær Ramussen

statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Værkstedvej 4, Fredericia ApS Værkstedvej 4 7000 Fredericia  Telefon: 75 92 67 11  CVR-nr.: 17 49 60 85 Regnskabsperiode: 1. maj - 30. april Hjemstedskommune: Fredericia
<b>Direktion</b>	Carl Martin Madsen
<b>Revision</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Herredsvej 32 7100 Vejle
<b>Pengeinstitut</b>	Spar Nord Sjællandsgade 33 7000 Fredericia

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning af fast ejendom.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2016/17 udviser et overskud på DKK 178.160, og selskabets balance pr. 30. april 2017 udviser en egenkapital på DKK 2.544.765.

## Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet har et tilgodehavende hos en tilknyttet virksomhed på DKK 1.144.836. Grundet den tilknyttede virksomheds finansielle situation samt kapitalberedskabet, er der en usikkerhed ved indregningen og målingen af tilgodehavendet. Det forventes at selskabet for det kommende regnskabsår kan realisere et forbedret resultat, hvilket primært opnås gennem en forventning om øget omsætning og en tilpasning af omkostningsstrukturen. Selskabets pengeinstitut har ligeledes udvist velvilje i forhold til det budgetterede likviditetsbehov, således den tilknyttede virksomhed kan overholde sine forpligtigelser i takt med disse forfalder til betaling.

På baggrund af ovenstående er det ledelsens vurdering, at indregningen og målingen viser et retvisende billede, men at der foreligger en usikkerhed grundet de budgetmæssige forudsætninger.

Der henvises endvidere til note 1.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.



## Resultatopgørelse 1. maj - 30. april

	Note	2016/17 DKK	2015/16 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>363.995</b>	<b>293.550</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-150.380</u>	<u>-144.298</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>213.615</b>	<b>149.252</b>
Finansielle indtægter	2	37.218	24.499
Finansielle omkostninger	3	<u>-9.268</u>	<u>-3.583</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>241.565</b>	<b>170.168</b>
Skat af årets resultat	4	<u>-63.405</u>	<u>-74.972</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>178.160</u></b>	<b><u>95.196</u></b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		<u>178.160</u>	<u>95.196</u>
		<b><u>178.160</u></b>	<b><u>95.196</u></b>

# Balance 30. april

## Aktiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Grunde og bygninger		2.182.894	2.333.272
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b>2.182.894</b>	<b>2.333.272</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>2.182.894</b>	<b>2.333.272</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.144.836	710.902
Andre tilgodehavender		0	9.262
Periodeafgrænsningsposter		8.573	8.800
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.153.409</b>	<b>728.964</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>2.722</b>	<b>3.593</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.156.131</b>	<b>732.557</b>
<b>Aktiver</b>		<b>3.339.025</b>	<b>3.065.829</b>

# Balance 30. april

## Passiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Selskabskapital		230.000	230.000
Overført resultat		2.314.765	2.136.605
<b>Egenkapital</b>	<b>6</b>	<b>2.544.765</b>	<b>2.366.605</b>
Hensættelse til udskudt skat		244.468	255.159
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>244.468</b>	<b>255.159</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		12.000	12.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		243.333	177.019
Selskabsskat		74.096	57.046
Anden gæld		220.363	198.000
<b>Kortfristet gæld</b>		<b>549.792</b>	<b>444.065</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>549.792</b>	<b>444.065</b>
<b>Passiver</b>		<b>3.339.025</b>	<b>3.065.829</b>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		
Anvendt regnskabspraksis	8		

# Noter til årsregnskabet

## 1 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet har et tilgodehavende hos en tilknyttet virksomhed på DKK 1.144.836. Grundet den tilknyttede virksomheds finansielle situation samt kapitalberedskabet, er der en usikkerhed ved indregningen og målingen af tilgodehavendet. Det forventes at selskabet for det kommende regnskabsår kan realisere et forbedret resultat, hvilket primært opnås gennem en forventning om øget omsætning og en tilpasning af omkostningsstrukturen. Selskabets pengeinstitut har ligeledes udvist velvilje i forhold til det budgetterede likviditetsbehov, således den tilknyttede virksomhed kan overholde sine forpligtigelser i takt med disse forfalder til betaling.

På baggrund af ovenstående er det ledelsens vurdering, at indregningen og målingen viser et retvisende billede, men at der foreligger en usikkerhed grundet de budgetmæssige forudsætninger.

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
	DKK	DKK
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	37.216	24.499
Andre finansielle indtægter	<u>2</u>	<u>0</u>
	<b><u>37.218</u></b>	<b><u>24.499</u></b>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	<u>9.268</u>	<u>3.583</u>
	<b><u>9.268</u></b>	<b><u>3.583</u></b>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	74.096	57.046
Regulering af udskudt skat	<u>-10.691</u>	<u>17.926</u>
	<b><u>63.405</u></b>	<b><u>74.972</u></b>

# Noter til årsregnskabet

## 5 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger
	<u>DKK</u>
Kostpris 1. maj	4.108.287
Kostpris 30. april	<u>4.108.287</u>
Ned- og afskrivninger 1. maj	1.775.015
Årets afskrivninger	<u>150.378</u>
Ned- og afskrivninger 30. april	<u>1.925.393</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april</b>	<b><u>2.182.894</u></b>

## 6 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>
Egenkapital 1. maj	230.000	2.136.605	2.366.605
Årets resultat	<u>0</u>	<u>178.160</u>	<u>178.160</u>
<b>Egenkapital 30. april</b>	<b><u>230.000</u></b>	<b><u>2.314.765</u></b>	<b><u>2.544.765</u></b>

## 7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Eventualforpligtelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter i et koncernselskab har selskabet deponeret ejerpantebrev stort DKK 1.000.000 med pant i grunde og bygninger til bogført værdi DKK 2.182.894.

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for CMM Holding ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytte-skat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

# Noter til årsregnskabet

## 8 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Værkstedsvej 4, Fredericia ApS for 2016/17 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2016/17 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter huslejeindtægter, disse indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

# Noter til årsregnskabet

## 8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger vedrørende udlejning af ejendom og kontorhold m.v.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med sit moderselskab. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Grunde og bygninger	25-33 år
---------------------	----------

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

# Noter til årsregnskabet

## 8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

### Egenkapital

#### Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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.

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### Finansielle gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.