

## Ejendomsselskabet Værkstedvej 4, Fredericia ApS

Baldersvej 17

7000 Fredericia

CVR-nr. 17496085

### Årsrapport

1. maj 2020 - 30. april 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 20. september 2021.

---

Carl Martin Madsen  
Dirigent

Registreret revisor Carsten Jensen • Midtpunktet • Vendersgade 1 B, 7000 Fredericia • Mobil 28 15 15 60  
CVR 25 59 39 95 • E-mail: [cj@ror-cj.dk](mailto:cj@ror-cj.dk) • [www.ror-cj.dk](http://www.ror-cj.dk)

## Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

**Ejendomsselskabet Værkstedsvej 4, Fredericia ApS**

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2020 - 30. april 2021 for Ejendomsselskabet Værkstedsvej 4, Fredericia ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2020 - 30. april 2021.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fredericia, den 20. september 2021

### **Direktion**

Carl Martin Madsen  
Direktør

Ejendomsselskabet Værkstedvej 4, Fredericia ApS

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Værkstedvej 4, Fredericia ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Værkstedvej 4, Fredericia ApS for regnskabsåret 1. maj 2020 - 30. april 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven, de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstilling af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Fredericia, den 20. september 2021

### Råd & Revision

#### Registreret Revisionsvirksomhed

CVR-nr. 25593995

Carsten Jensen  
Registreret revisor  
mne604

## Ejendomsselskabet Værkstedvej 4, Fredericia ApS

### Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Ejendomsselskabet Værkstedvej 4, Fredericia ApS Baldersvej 17 7000 Fredericia
CVR-nr.	17496085
Hjemsted	Fredericia
Regnskabsår	1. maj 2020 - 30. april 2021
<b>Direktion</b>	Carl Martin Madsen, Direktør
<b>Revisor</b>	Råd & Revision Registreret Revisionsvirksomhed Vendersgade 1 B Midtpunktet 7000 Fredericia
CVR-nr.	25593995

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i investering i fast ejendom.

Selskabet har pt. ingen ejendomsinvesteringer.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. maj 2020 - 30. april 2021 udviser et resultat på kr. 748.738, og selskabets balance pr. 30. april 2021 udviser en balancesum på kr. 2.753.447, og en egenkapital på kr. 2.483.801.

Årets resultat og økonomiske udvikling blev som forventet, og anses for tilfredsstillende.

Selskabets ejendom er solgt i regnskabsåret, og ledelsen har planer om lukning af selskabet.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Værkstedsvej 4, Fredericia ApS for 2020/21 er aflagt 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 tidligere år.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### Generelt

#### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes 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.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ejendomsomkostninger, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelse i henhold til indgåede lejekontrakter.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter ejendommenes driftsomkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

## Anvendt regnskabspraksis

### Af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktiverens brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	10-33 år	15%

Der afskrives ikke på grunde

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -omkostninger.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget opgøres som kostprisen med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.



## Anvendt regnskabspraksis

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Andre tilgodehavender

Andre tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

### Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

### Udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### Hensatte forpligtelser

#### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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 skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

### Anden gæld

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

## Resultatopgørelse

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>902.183</b>	<b>101.888</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-84.029	-126.044
<b>Driftsresultat</b>		<b>818.154</b>	<b>-24.156</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		12.715	0
Finansielle indtægter		13.180	20.813
Finansielle omkostninger		-319	-9.239
<b>Resultat før skat</b>		<b>843.730</b>	<b>-12.582</b>
Skat af årets resultat		-94.992	2.218
<b>Årets resultat</b>		<b>748.738</b>	<b>-10.364</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		2.200.000	0
Overført resultat		-1.451.262	-10.364
		<b>748.738</b>	<b>-10.364</b>

## Balance 30. april 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		0	1.387.118
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>0</b>	<b>1.387.118</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>0</b>	<b>1.387.118</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.696.478	0
Andre tilgodehavender		17.996	907.324
Periodeafgrænsningsposter		0	5.524
<b>Tilgodehavender</b>		<b>2.714.474</b>	<b>912.848</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>38.973</b>	<b>14.733</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>2.753.447</b>	<b>927.581</b>
<b>Aktiver</b>		<b>2.753.447</b>	<b>2.314.699</b>

## Balance 30. april 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		230.000	230.000
Overført resultat		53.801	1.505.063
Udbytte for regnskabsåret		2.200.000	0
<b>Egenkapital</b>		<b>2.483.801</b>	<b>1.735.063</b>
Hensættelser til udskudt skat		0	139.162
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>0</b>	<b>139.162</b>
Selskabsskat til tilknyttede virksomheder		234.134	25.512
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	1	<b>234.134</b>	<b>25.512</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.000	10.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	337.239
Selskabsskat til tilknyttede virksomheder		25.512	64.746
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		0	2.977
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>35.512</b>	<b>414.962</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>269.646</b>	<b>440.474</b>
<b>Passiver</b>		<b>2.753.447</b>	<b>2.314.699</b>
Eventualforpligtelser	2		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	3		

## Egenkapitalopgørelsen

	Virksomheds kapital	Overført resultat	Udbytte for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 1. maj 2020	230.000	1.505.063	0	1.735.063
Årets resultat		-1.451.262	2.200.000	748.738
<b>Egenkapital 30. april 2021</b>	<b>230.000</b>	<b>53.801</b>	<b>2.200.000</b>	<b>2.483.801</b>

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

## Noter

	2020/21	2019/20	
<b>1. Langfristede gældsforpligtelser</b>			
	<b>Forfald efter 1 år</b>	<b>Forfald indenfor 1 år</b>	<b>Forfald efter 5 år</b>
Selskabsskat til tilknyttede virksomheder	234.134		
	<u>234.134</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

## 2. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for CMM Holding ApS, der er administrationsselskab i sambeskatningen.

## 3. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Der er ingen pantsætninger eller sikkerhedsstillelser pr. statusdagen.

# Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Carl Martin Madsen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-816812308435

IP: 91.189.xxx.xxx

2021-09-22 12:35:56 UTC

NEM ID 

## Carsten Jensen

Registreret revisor

Serienummer: CVR:25593995-RID:54363176

IP: 91.189.xxx.xxx

2021-09-22 12:36:32 UTC

NEM ID 

## Carl Martin Madsen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-816812308435

IP: 91.189.xxx.xxx

2021-09-22 12:38:06 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: WT5EX-IYAKX-1EQWA-K310U-C5DQ7-7ELW8

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>