

# Werner ApS

Byskovvej 14, 4100 Ringsted  
CVR-nr. 30 60 68 33

## Årsrapport for regnskabsåret 01.07.18 - 30.06.19

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 19.12.19

Arno Starup Werner  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 18

---

---

**Selskabet**

---

Werner ApS  
Byskovvej 14  
4100 Ringsted  
E-mail: werneraps@gmail.com  
Hjemsted: Ringsted  
CVR-nr.: 30 60 68 33  
Regnskabsår: 01.07 - 30.06

---

**Direktion**

---

Arno Starup Werner

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.18 - 30.06.19 for Werner ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og jeg erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.19 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.18 - 30.06.19.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ringsted, den 19. december 2019

**Direktionen**

Arno Starup Werner

## Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

---

### Til den daglige ledelse i Werner ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Werner ApS for regnskabsåret 01.07.18 - 30.06.19 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorerets etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses 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, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Ringsted, den 19. december 2019

### Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Carsten Øhauge Pedersen  
Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne9577

Leon Stokkebye  
Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne34137

**Væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i udlejning samt køb og salg af fast ejendom, samt investering

**Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.07.18 - 30.06.19 udviser et resultat på DKK -113.826 mod DKK -105.478 for tiden 01.07.17 - 30.06.18. Balancen viser en egenkapital på DKK 76.309.

**Forventet udvikling**

Moderselskabet Werners Holding Ringsted ApS har overfor selskabet afgivet støtteerklæring hvori moderselskabet Werners Holding Ringsted ApS erklære, gennem unkladelse af inddrivelse af tilgodehavende og eventuelle nødvendige tilskud, at indestå for selskabets forpligtelse og dermed sikre datteselskabets fortsatte drift. Denne erklæring er gældende indtil 31. december 2020. På baggrund af denne støtteerklæring og med udgangspunkt i ledelsens vurdering af selskabets muligheder for fremtidig indtjening, er det ledelsens opfattelse, at selskabet kan fortsætte sin drift hvorfor årsregnskabet er aflagt med fortsat drift for øje..

Note		2018/19 DKK	2017/18 DKK
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>83.405</b>	<b>40.348</b>
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-3.291	-489
	Andre driftsomkostninger	-95.188	0
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>-15.074</b>	<b>39.859</b>
1	Finansielle omkostninger	-102.761	-174.097
	<b>Resultat før skat</b>	<b>-117.835</b>	<b>-134.238</b>
	Skat af årets resultat	4.009	28.760
	<b>Årets resultat</b>	<b>-113.826</b>	<b>-105.478</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
	Overført resultat	-113.826	-105.478
	<b>I alt</b>	<b>-113.826</b>	<b>-105.478</b>

<b>AKTIVER</b>		30.06.19	30.06.18
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	1.427.194	5.627.382
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	3.291
2	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>1.427.194</b>	<b>5.630.673</b>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	250.000	0
	<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>250.000</b>	<b>0</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>1.677.194</b>	<b>5.630.673</b>
	Fremstillede varer og handelsvarer	54.361	54.361
	<b>Varebeholdninger i alt</b>	<b>54.361</b>	<b>54.361</b>
	Udskudt skatteaktiv	32.769	28.760
	Tilgodehavende selskabsskat	0	1.050
	Andre tilgodehavender	2.166	0
	Periodeafgrænsningsposter	4.113	4.538
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>39.048</b>	<b>34.348</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>1.937.578</b>	<b>104.731</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>2.030.987</b>	<b>193.440</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>3.708.181</b>	<b>5.824.113</b>



	30.06.19	30.06.18
Note	DKK	DKK
<b>PASSIVER</b>		
Selskabskapital	130.000	130.000
Overført resultat	-53.691	60.135
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>76.309</b>	<b>190.135</b>
Gæld til realkreditinstitutter	0	1.733.492
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>0</b>	<b>1.733.492</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	0	90.702
Leverandører af varer og tjenesteydelser	172.231	235.123
Gæld til tilknyttede virksomheder	3.441.641	3.484.761
Deposita	18.000	86.700
Periodeafgrænsningsposter	0	3.200
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3.631.872</b>	<b>3.900.486</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3.631.872</b>	<b>5.633.978</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>3.708.181</b>	<b>5.824.113</b>

3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

**Egenkapitalopgørelse**

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat
Egenkapitalopgørelse for 01.07.18 - 30.06.19		
Saldo pr. 01.07.18	130.000	60.135
Forslag til resultatdisponering	0	-113.826
Saldo pr. 30.06.19	130.000	-53.691

	2018/19 DKK	2017/18 DKK
<b>1. Finansielle omkostninger</b>		
Renter, tilknyttede virksomheder	69.687	140.870
Renteomkostninger i øvrigt	30.439	33.227
Øvrige finansielle omkostninger	2.635	0
Øvrige finansielle omkostninger i alt	33.074	33.227
I alt	102.761	174.097

## 2. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	Produktionsan- læg og maski- ner	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris pr. 01.07.18	5.833.850	2.800	3.500
Afgang i året	-4.239.560	0	0
Kostpris pr. 30.06.19	1.594.290	2.800	3.500
Af- og nedskrivninger pr. 01.07.18	0	-2.800	-209
Afskrivninger i året	0	0	-3.291
Af- og nedskrivninger pr. 30.06.19	0	-2.800	-3.500
Dagsværdireguleringer pr. 01.07.18	-206.468	0	0
Tilbageførsel af dagsværdireguleringer på afhændede aktiver	39.372	0	0
Dagsværdireguleringer pr. 30.06.19	-167.096	0	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.06.19	1.427.194	0	0

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendomme. Investeringsejendomme er mindre beboelsesejendomme i Ringsted.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet normaliseret driftsresultat og et afkastkrav på 3,5%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, lejerreserve, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på 100% af ejendommens samlede areal. Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommen i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

## 3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har ikke stillet pant eller anden sikkerhed i aktiver.

#### 4. Anvendt regnskabspraksis

##### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

##### 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.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

##### RESULTATOPGØRELSE

###### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

###### Lejeindtægter

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

###### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

#### 4. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

##### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

##### Af- og nedskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi, procent
Produktionsanlæg og maskiner	15	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3	0

Investeringsejendomme afskrives ikke.

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

##### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

##### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter omkostninger af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder omkostninger ved udlejningsaktivitet og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

##### Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

#### 4. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

##### Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

## BALANCE

### Materielle anlægsaktiver

#### *Investeringsejendomme*

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

#### *Øvrige materielle anlægsaktiver*

Øvrige materielle anlægsaktiver omfatter installationer.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Øvrige materielle anlægsaktiver afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

#### 4. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

##### *Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver*

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

##### **Nedskrivning af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

##### **Varebeholdninger**

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-princippet. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien, hvis denne er lavere.

Kostpris for råvarer og hjælpematerialer samt handelsvarer opgøres som købspriser med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen.

Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger opgøres som salgssum med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.



#### 4. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

##### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

##### Periodeafgrænsningsposter

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

##### Andre værdipapirer og kapitalandele

Kapitalandele, der ikke er klassificeret som tilknyttede eller associerede virksomheder, og som ikke handles på et aktivt marked, måles i balancen til kostpris.

##### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

##### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

#### 4. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

#### Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.