

## Årsrapport for 2016

01.01.16 - 31.12.16

**Værkstedsvænget 2 af 21. april 2010 ApS**

Vadebrovej 36  
4891 Toreby L

CVR-nr. 32886701

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 1. marts 2017.

Dirigent:

  
Stephen Rifbjerg Kryger

LOU REVISION  
REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB  
TOLDBODGADE 11  
DK-4800 NYKØBING F.  
T: 5485 1133 · F: 5485 3702  
CVR NR. 31579309



LOUREVISION.DK

MEMBER OF  
DANSKE REVISORER

FSK\*

# Indholdsfortegnelse

---

<b>Ledelsespåtegning</b>	<b>2</b>
<b>Den uafhængige revisors revisionspåtegning</b>	<b>3</b>
<b>Virksomhedsoplysninger</b>	<b>6</b>
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>7</b>
<b>Anvendt regnskabspraksis</b>	<b>8</b>
<b>Resultatopgørelse 1. januar - 31. december</b>	<b>10</b>
<b>Balance 31. december</b>	<b>11</b>
<b>Balance 31. december</b>	<b>12</b>
<b>Noter til årsrapporten</b>	<b>13</b>

# Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2016 for Værkstedsvænget 2 af 21. april 2010 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Toreby L, den 24. februar 2017.

**Direktion**



Stephen Riffbjerg Kryger

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

Til kapitalejeren i Værkstedsvænget 2 af 21. april 2010 ApS

## Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Værkstedsvænget 2 af 21. april 2010 ApS for regnskabsåret 1. januar 2016 – 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## 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 årsregnskabet". 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.

## 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 for 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 selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet 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. Fejlinformation 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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 årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandling 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

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

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 årsregnskabet 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 årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, 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 årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet 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.

## 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 revision 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 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.

Nykøbing F., den 24. februar 2017

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

**Lou Revision**  
registreret revisionsaktieselskab  
CVR 31579309



Peter Kamper  
Registreret revisor

# Virksomhedsoplysninger

---

**Selskabet**

Værkstedsvænget 2 af 21. april 2010 ApS  
Vadebrovej 36  
4891 Toreby L

CVR-nr.: 32886701  
Hjemstedskommune: Guldborgsund  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion**

Stephen Rifbjerg Kryger

**Revisor**

Lou Revision  
registreret revisionsaktieselskab  
Toldbodgade 11  
4800 Nykøbing F.



# Ledelsesberetning

---

## **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år været investering og udlejning i fast ejendom.

## **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter.

Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

## **Betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som væsentligt vil forrykke vurderingen af virksomhedens forhold.



# Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Værkstedsvænget 2 af 21. april 2010 ApS for 2016 er aflagt efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

Anvendt regnskabspraksis er den samme som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten er en sammendragning af lejeindtægter, andre driftsindtægter, ejendommens driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen for den periode de vedrører.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder mindre salg af varer.

Ejendommens driftsomkostninger indeholder omkostninger til drift af ejendommen.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, administration, lokaler, nedskrivning af tilgodehavender mv.

### Finansielle indtægter

Renteindtægter, rentegodtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

### Finansielle omkostninger

Renteomkostninger, kurstab på realkreditlån, rentetilæg under acontoskatteordningen samt nedskrivning af andre finansielle aktiver.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter som udgangspunkt årets skat og årets forskydning i udskudt skat. Aktuel skat beregnes med udgangspunkt i årets resultat før skat, korrigeret for ikke-skattepligtige indtægter og omkostninger. Ved beregningen er anvendt en skatteprocent på 22.

Negativ udskudt skat indregnes ikke, regulering heraf påvirker således ikke årets resultat i indeværende år.

Selskabet er omfattet af reglerne om tvungen sambeskatning. Moderselskabet SRK Holding ApS af 2008 er administrationselskab og betaler dermed koncernens samlede selskabsskat til skattemyndighederne.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat, som endnu ikke er afregnet med administrationselskabet, indregnes i balancen som "selskabsskat".

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

# Anvendt regnskabspraksis

---

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til 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 forskellige.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	50 år	(Restværdi: DKK 424.375)
-----------	-------	--------------------------

Afskrivningerne indregnes i resultatopgørelsen under posten "Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver".

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg indregnes i resultatopgørelsen under posten "Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver".

## Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

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

## Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Det svarer i al væsentlighed til nominal værdi reduceret med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

## Gældsforpligtelser

Gæld måles som udgangspunkt til amortiseret kostpris. Hvor der hverken er kurstab eller kursgevinst, svarer amortiseret kostpris i al væsentlighed til nominal restgæld.

Selskabsskat, periodeafgrænsningsposter og øvrige ikke-finansielle forpligtelser måles til nettorealisationsværdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2016	2015
	kr.	tkr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>299.341</b>	<b>141</b>
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	48.691	49
<b>Ordinært resultat før finansielle poster</b>	<b>250.650</b>	<b>93</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	1.400	0
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	4.377	5
Andre finansielle omkostninger	28.865	104
<b>Resultat før skat</b>	<b>218.808</b>	<b>-16</b>
Skat af årets resultat	0	-20
<b>Årets resultat</b>	<b>218.808</b>	<b>4</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført fra tidligere år	93.850	90
Årets resultat	218.808	4
<b>Til disposition</b>	<b>312.658</b>	<b>94</b>
Overført til næste år	312.658	94
<b>Disponeret i alt</b>	<b>312.658</b>	<b>94</b>

## Balance 31. december

---

	Note	2016	2015
		kr.	tkr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		2.453.927	2.503
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>2.453.927</b>	<b>2.503</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>2.453.927</b>	<b>2.503</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		51.663	30
Andre tilgodehavender		0	20
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>51.663</b>	<b>50</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>264.012</b>	<b>36</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>315.675</b>	<b>86</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>2.769.602</b>	<b>2.589</b>

## Balance 31. december

	Note	2016	2015
		kr.	tkr.
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		81.000	81
Overført resultat		312.658	94
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>1</b>	<b>393.658</b>	<b>175</b>
Kreditinstitutter i øvrigt		2.175.000	2.175
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2</b>	<b>2.175.000</b>	<b>2.175</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		17.000	17
Gæld til tilknyttede virksomheder		104.377	169
Anden gæld		79.567	53
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>200.944</b>	<b>239</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>2.375.944</b>	<b>2.414</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>2.769.602</b>	<b>2.589</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	3		
Eventualposter m.v.	4		

## Noter til årsrapporten

---

<b>1</b>	<b>Egenkapital</b>	<b>Selskabs- kapital kr.</b>	<b>Overført resultat kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
	Saldo primo	81.000	93.850	174.850
	Årets resultat	0	218.808	218.808
	<b>Saldo ultimo</b>	<b>81.000</b>	<b>312.658</b>	<b>393.658</b>

### **2 Langfristede gældsforpligtelser**

Følgende del af gælden forfalder til betaling efter 5 år: kr. 2.175.000

### **3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitut er der tinglyst ejerpantebreve i ejendommen for nom. DKK 2.800.000. Ejendommens værdi er i årsrapporten indregnet med DKK 2.453.927.

### **4 Eventualposter m.v.**

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de andre selskaber i koncernen for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat.

Den samlede forpligtelse andrager pr. 31. december 2016 DKK 570.421.

Ej indregnet negativ eventualskat vedr. fremførte særunderskud andrager DKK 135.315.