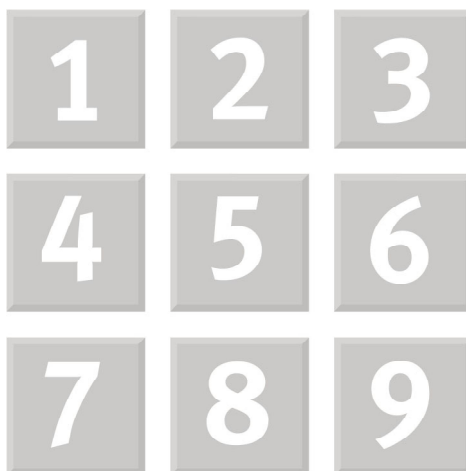


# Valseværksgade 4, Frederiksværk ApS

Valseværksgade 4  
3300 Frederiksværk

CVR-nr. 27 42 13 85



## Årsrapport for perioden 1. januar til 31. december 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 6. april 2023

---

Inge Ny Egund  
dirigent



**DØSSING & PARTNERE**

*Godkendte revisorer*

[www.dossing.dk](http://www.dossing.dk)

## Indholdsfortegnelse

|                                                | Side |
|------------------------------------------------|------|
| <b>Påtegninger</b>                             |      |
| Ledespåtegning                                 | 1    |
| Revisors erklæring om opstilling af årsrapport | 2    |
| <b>Selskabsoplysninger</b>                     | 3    |
| <br>                                           |      |
| <b>Ledelsesberetning</b>                       |      |
| Ledelsesberetning                              | 4    |
| <br>                                           |      |
| <b>Årsregnskab</b>                             |      |
| Anvendt regnskabspraksis                       | 5    |
| Resultatopgørelse 1. januar - 31. december     | 8    |
| Balance 31. december 2022                      | 9    |
| Noter til årsrapporten                         | 11   |

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Valseværksgade 4, Frederiksværk 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. 31. december 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksværk, den 2. marts 2023

### **Direktion**

Birgitte Andreasen  
direktør

Gry Jenstrup Horneman  
direktør

Inge Ny Egund  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### ***Til kapitalejeren i Valseværksgade 4, Frederiksværk ApS***

Vi har opstillet årsrapporten for Valseværksgade 4, Frederiksværk ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis,.

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

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hillerød, den 2. marts 2023

**DØSSING & PARTNERE P/S**  
***Godkendte revisorer***  
***CVR-nr. 42 49 17 48***

Torben Fritzboeger  
Registreret revisor  
***MNE-nr. mne2720***

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Valseværksgade 4, Frederiksværk ApS  
Valseværksgade 4  
3300 Frederiksværk

CVR-nr.: 27 42 13 85

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022

Stiftet: 3. november 2003

Hjemsted: Halsnæs

### Direktion

Birgitte Andreasen, direktør  
Gry Jenstrup Horneman, direktør  
Inge Ny Egund, direktør

### Revisor

DØSSING & PARTNERE P/S  
Godkendte revisorer  
Roskildevej 12 A  
3400 Hillerød

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at udleje ejendommen beliggende Valseværksgade 4, Frederiksværk.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Valseværksgade 4, Frederiksværk ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2022 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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 nedenfor.

Visse 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 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 balance-dagen.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler mv.

## Anvendt regnskabspraksis

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, samt kautionspræmie.

### Skat af årets resultat

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

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi. Der er anvendt en afkastbaseret model til fastsættelse af investeringsejendommens dagsværdi, hvor fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav danner grundlag for ejendommens dagsværdi.

Investeringsejendommen er værdiansat med baggrund i et afkastkrav på 6,75%.

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med formålet at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnet i resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### Egenkapital

#### Udbytte

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

### Selskabsskat og udskudt skat

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.

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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

## Anvendt regnskabspraksis

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

|                                        | Note | 2022<br>kr.    | 2021<br>kr.    |
|----------------------------------------|------|----------------|----------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>               |      | <b>832.232</b> | <b>886.967</b> |
| Finansielle omkostninger               |      | -209.229       | -210.009       |
| <b>Resultat før skat</b>               |      | <b>623.003</b> | <b>676.958</b> |
| Skat af årets resultat                 | 1    | -136.935       | -152.331       |
| <b>Årets resultat</b>                  |      | <b>486.068</b> | <b>524.627</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b> |      |                |                |
| Foreslået udbytte                      |      | 353.400        | 343.200        |
| Overført resultat                      |      | 132.668        | 181.427        |
|                                        |      | <b>486.068</b> | <b>524.627</b> |

## Balance 31. december 2022

|                                 | Note | 2022<br>kr.      | 2021<br>kr.      |
|---------------------------------|------|------------------|------------------|
| <b>Aktiver</b>                  |      |                  |                  |
| Investeringsejendomme           | 2    | 7.075.000        | 7.075.000        |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b> |      | <b>7.075.000</b> | <b>7.075.000</b> |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>      |      | <b>7.075.000</b> | <b>7.075.000</b> |
| <b>Likvide beholdninger</b>     |      | <b>0</b>         | <b>3.000</b>     |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>  |      | <b>0</b>         | <b>3.000</b>     |
| <b>Aktiver i alt</b>            |      | <b>7.075.000</b> | <b>7.078.000</b> |

## Balance 31. december 2022

|                                          | Note | 2022<br>kr.      | 2021<br>kr.      |
|------------------------------------------|------|------------------|------------------|
| <b>Passiver</b>                          |      |                  |                  |
| Virksomhedskapital                       |      | 132.000          | 132.000          |
| Overført resultat                        |      | 1.782.096        | 1.649.427        |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret      |      | 353.400          | 343.200          |
| <b>Egenkapital</b>                       |      | <b>2.267.496</b> | <b>2.124.627</b> |
| Hensættelse til udskudt skat             |      | 190.938          | 185.387          |
| <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>      |      | <b>190.938</b>   | <b>185.387</b>   |
| Langfristet Bankgæld                     |      | 4.200.000        | 4.200.000        |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>   | 3    | <b>4.200.000</b> | <b>4.200.000</b> |
| Banker                                   |      | 98.903           | 260.255          |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser |      | 15.000           | 15.000           |
| Selskabsskat                             |      | 69.384           | 76.781           |
| Anden gæld                               |      | 223.319          | 205.990          |
| Deposita                                 |      | 9.960            | 9.960            |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>   |      | <b>416.566</b>   | <b>567.986</b>   |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>          |      | <b>4.616.566</b> | <b>4.767.986</b> |
| <b>Passiver i alt</b>                    |      | <b>7.075.000</b> | <b>7.078.000</b> |

## Noter

|                                 | 2022<br>kr.    | 2021<br>kr.    |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| <b>1 Skat af årets resultat</b> |                |                |
| Årets aktuelle skat             | 131.384        | 146.781        |
| Årets udskudte skat             | 5.551          | 5.550          |
|                                 | <b>136.935</b> | <b>152.331</b> |

## 2 Aktiver der måles til dagsværdi

|                                                | Investerings-<br>ejendomme |
|------------------------------------------------|----------------------------|
| Kostpris 1. januar 2022                        | 6.672.357                  |
| Kostpris 31. december 2022                     | 6.672.357                  |
| Værdireguleringer 1. januar 2022               | 402.643                    |
| Værdireguleringer 31. december 2022            | 402.643                    |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b> | <b>7.075.000</b>           |

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Selskabet har en investeringsejendom beliggende på Valseværksgade 4, 3300 Frederiksværk.

Den beregnede dagsværdi på ejendommen er følgende.

- Valseværksgade 4 har en værdi på kr. 14.350 pr. kvm.

Lejeindtægten for investeringsejendomme ligger på kr. 1.375 pr. kvm.

## 3 Langfristede gældsforpligtelser

|                         | Gæld<br>1. januar 2022 | Gæld<br>31. december<br>2022 | Afdrag<br>næste år | Restgæld<br>efter 5 år |
|-------------------------|------------------------|------------------------------|--------------------|------------------------|
| Langfristet<br>Bankgæld | 4.200.000              | 4.200.000                    | 0                  | 0                      |
|                         | <b>4.200.000</b>       | <b>4.200.000</b>             | <b>0</b>           | <b>0</b>               |

## Noter

### 4 Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for pantebrevsgæld t.kr. 4.200, er der givet pant i ejendommen matr. nr. 27I, Frederiksværk, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2022 udgør t.kr. 7.075.

# PENNEO

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

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

## Aiyana Gry Siff Horneman

Direktør

Serienummer: a5079342-1290-4c6d-878c-bcd125a79e48

IP: 80.62.xxx.xxx

2023-04-06 12:47:05 UTC



## Inge Ny Egund

Direktør

Serienummer: b95683d3-eb1b-4301-b500-39726b52bb9e

IP: 87.49.xxx.xxx

2023-04-11 08:20:36 UTC



## Birgitte Andreasen

VALSEVÆRKSGADE 4, FREDERIKSVÆRK ApS CVR: 27421385

Direktør

Serienummer: ec7cc586-cc61-415f-85cd-1f5ae356c4dc

IP: 87.59.xxx.xxx

2023-04-13 07:06:22 UTC



## Torben Fritzboer

Døssing & Partnere P/S CVR: 42491748

Registreret revisor

Serienummer: 4675cab7-3861-467d-b046-7a11c81b1b7b

IP: 195.225.xxx.xxx

2023-04-13 07:18:09 UTC



## Inge Ny Egund

Dirigent

Serienummer: b95683d3-eb1b-4301-b500-39726b52bb9e

IP: 176.22.xxx.xxx

2023-04-13 19:04:15 UTC



Penneo dokumentnøgle: 1ABF5-GI4CK-GHIGW-CSQM0-2QJNP-JM5BN

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 tidsstempelt 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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **<https://penneo.com/validator>**