

# ÅRSRAPPORT

## 2024



**Valseværksgade 4 Frederiks-  
værk ApS**

Valseværksgade 4  
3300 Frederiksværk

Cvr.nr. 27 42 13 85

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 14. maj 2025

Lise Hjermand Lund  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Valseværksgade 4 Frederiksværk ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2024 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksværk, den 14. maj 2025

### Direktion

Birgitte Andreasen

Inge Ny Egund

Lise Hjermind Lund

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til anpartshaverne i Valseværksgade 4 Frederiksværk ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Valseværksgade 4 Frederiksværk ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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 og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen 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.

København S, den 14. maj 2025

### Powered-By

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 44 28 23 80

Søren Strandby  
statsautoriseret revisor  
mne24684

## Selskabsoplysninger

---

### Selskabet

Valseværksgade 4 Frederiksværk ApS

Valseværksgade 4

3300 Frederiksværk

CVR-nr.: 27 42 13 85

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

### Direktion

Birgitte Andreasen

Inge Ny Egund

Lise Hjermind Lund

### Revisor

Powered-By

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Kay Fiskers Plads 9-11

2300 København S

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af udleje af ejendommen beliggende Valseværksgade 4, Frederiksværk.

Årets resultat blev et overskud på 438t.kr. mod et overskud i 2023 på 471 t.kr. Årets resultat er som forventet.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Valseværksgade 4 Frederiksværk ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### 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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførslers 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, 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 tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der 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

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris incl. købsomkostninger..

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

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

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### Egenkapital

#### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### 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 og for betalte aconto skatter.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 nettorealisationsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>882.997</b>	<b>864.688</b>
Andre finansielle indtægter	175	0
1 Øvrige finansielle omkostninger	-315.693	-259.695
<b>Resultat før skat</b>	<b>567.479</b>	<b>604.993</b>
2 Skat af årets resultat	-129.917	-133.854
<b>Årets resultat</b>	<b>437.562</b>	<b>471.139</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	405.000	366.000
Overføres til overført resultat	32.562	105.139
<b>Disponeret i alt</b>	<b>437.562</b>	<b>471.139</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>			
<u>Note</u>		<u>2024</u>	<u>2023</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
3	Investeringsejendomme	<u>7.075.000</u>	<u>7.075.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>7.075.000</u>	<u>7.075.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>7.075.000</u></b>	<b><u>7.075.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Periodeafgrænsningsposter	<u>15.888</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>15.888</u>	<u>0</u>
	Likvide beholdninger	<u>173.775</u>	<u>9.818</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>189.663</u></b>	<b><u>9.818</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>7.264.663</u></b>	<b><u>7.084.818</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		
Note	2024	2023
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	132.000	132.000
Overført resultat	1.919.797	1.887.235
Foreslået udbytte for regnskabsåret	405.000	366.000
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>2.456.797</b>	<b>2.385.235</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	202.038	196.488
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>202.038</b>	<b>196.488</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til pengeinstitutter	4.200.000	4.200.000
Deposita	8.940	9.960
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4.208.940	4.209.960
Leverandører af varer og tjenesteydelser	17.932	15.000
Selskabsskat	53.570	62.304
Anden gæld	325.386	215.831
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	396.888	293.135
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>4.605.828</b>	<b>4.503.095</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>7.264.663</b>	<b>7.084.818</b>

**4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

## Egenkapitalopgørelse

---

	<b>Virksomheds- kapital</b>	<b>Overført resul- tat</b>	<b>Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. januar 2024	132.000	1.887.235	366.000	2.385.235
Udloddet udbytte	0	0	-366.000	-366.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	32.562	405.000	437.562
	<b>132.000</b>	<b>1.919.797</b>	<b>405.000</b>	<b>2.456.797</b>

## Noter

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	315.693	259.695
	<b><u>315.693</u></b>	<b><u>259.695</u></b>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	119.570	128.304
Årets regulering af udskudt skat	5.550	5.550
Regulering af tidligere års skat	4.797	0
	<b><u>129.917</u></b>	<b><u>133.854</u></b>
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2024	6.672.357	6.672.357
<b>Kostpris 31. december 2024</b>	<b><u>6.672.357</u></b>	<b><u>6.672.357</u></b>
Opskrivninger 1. januar 2024	402.643	402.643
<b>Opskrivninger 31. december 2024</b>	<b><u>402.643</u></b>	<b><u>402.643</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024</b>	<b><u>7.075.000</u></b>	<b><u>7.075.000</u></b>

Selskabet har en investeringsejendom beliggende Valseværksgade 4, 3300 Frederiksværk. Pris pr. kvm udgør 14.350 kr. Ejendommen er udlejet 100%.

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelse i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Afkastkravet for selskabets ejendom udgør 8,65% pr. 31.12.2024. En forøgelse af afkastkravet på 0,5% vil reducere den samlede dagsværdi med 379 t.kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5% vil forøge værdien med 426 t.kr. I den afkastbaserede model er der kalkuleret med et budgetteret resultat for ejendommen på 600 t.kr. før skat.

#### 4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4.200 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 7.075 t.kr.