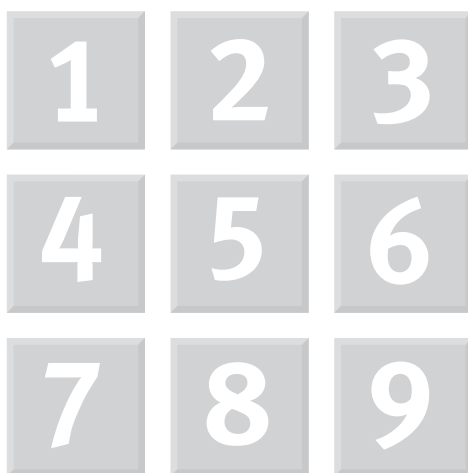


Valseværksgade 4, Frederiksværk ApS

Valseværksgade 4
3300 Frederiksværk

CVR-nr. 27 42 13 85



Årsrapport for perioden 1. januar til 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 21. marts 2018

Inge Ny Egund
dirigent



DØSSING & PARTNERE
Revisionsinteressentskab

www.dossing.dk

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	8
Balance 31. december 2017	9
Noter til årsrapporten	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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 7. marts 2018

Direktion

Birgitte Andreasen
direktør

Bjørn Peter Madsen
direktør

Inge Ny Egund
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i Valseværksgade 4, Frederiksværk ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Valseværksgade 4, Frederiksværk ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som selskabet har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere selskabet med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorers Ethiske 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 selskabets 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, selskabet 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.

Hillerød, den 7. marts 2018

DØSSING & PARTNERE
Revisionsinteressentskab, Registrerede Revisorer
CVR-nr. 54 87 99 11

Torben Fritzbøger
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 2017
Stiftet: 3. november 2003

Hjemsted: Halsnæs

Direktion

Birgitte Andreasen, direktør
Bjørn Peter Madsen, direktør
Inge Ny Egund, direktør

Revisor

DØSSING & PARTNERE
Revisionsinteressentskab, Registrerede Revisorer
Roskildevej 12 A
3400 Hillerød

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

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

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2017 udviser et overskud på kr. 629.931, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på kr. 2.827.298.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Valseværksgade 4, Frederiksværk ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2017 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 balancedagen.

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.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Anvendt regnskabspraksis

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 udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videre salg.

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. I diskonteringsgrundlaget indgår nettohuslejeindtægterne med fradrag af ejendommens faste omkostninger.

Der er ved opgørelsen af kapitalværdien anvendt en diskonteringsfaktor på 9,9%, samt er der inddraget hensyn til ejendomstype og beliggenhed.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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	2017	2016
		kr.	kr.
Bruttofortjeneste		908.573	842.264
Finansielle indtægter		8	14
Finansielle omkostninger		-100.459	-70.501
Resultat før skat		808.122	771.777
Skat af årets resultat	1	-178.191	-172.671
Årets resultat		<u>629.931</u>	<u>599.106</u>
 Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte		317.400	310.200
Overført resultat		312.531	288.906
		<u>629.931</u>	<u>599.106</u>

Balance 31. december 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	2	7.075.000	7.075.000
Materielle anlægsaktiver		7.075.000	7.075.000
Anlægsaktiver i alt		7.075.000	7.075.000
Aktiver i alt		7.075.000	7.075.000

Balance 31. december 2017

	Note	2017	2016
		kr.	kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		132.000	132.000
Overført resultat		2.377.898	2.065.368
Foreslået udbytte for regnskabsåret		317.400	310.200
Egenkapital	3	2.827.298	2.507.568
Hensættelse til udskudt skat		167.473	162.193
Hensatte forpligtelser i alt		167.473	162.193
Langfristet Bankgæld		3.129.197	3.543.000
Langfristede gældsforpligtelser	4	3.129.197	3.543.000
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	177.150	0
Banker		723.727	733.973
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.283	15.171
Selskabsskat		12.912	91.135
Deposita		21.960	21.960
Kortfristede gældsforpligtelser		951.032	862.239
Gældsforpligtelser i alt		4.080.229	4.405.239
Passiver i alt		7.075.000	7.075.000
Eventualposter m.v.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Noter

	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
1 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	172.912	163.135
Årets udskudte skat	5.280	5.280
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-1	4.256
	<u>178.191</u>	<u>172.671</u>
2 Aktiver der måles til dagsværdi		
		<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2017		6.672.357
Kostpris 31. december 2017		6.672.357
Værdireguleringer 1. januar 2017		402.643
Værdireguleringer 31. december 2017		402.643
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017		<u>7.075.000</u>

Noter

3 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 1. januar 2017	132.000	2.065.367	310.200	2.507.567
Betalt ordinært udbytte	0	0	-310.200	-310.200
Årets resultat	0	312.531	317.400	629.931
Egenkapital 31. december 2017	132.000	2.377.898	317.400	2.827.298

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2017	Gæld 31. december 2017	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Langfristet Bankgæld	3.543.000	3.306.347	177.150	2.480.100
	3.543.000	3.306.347	177.150	2.480.100

5 Eventualposter m.v.

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for pantebrevsgæld t.kr. 3.306, er der givet pant i ejendommen matr. nr. 27I, Frederiksværk, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2017 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.”

Inge Ny Egund (CPR valideret)

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-250227163557

IP: 94.146.192.18

2018-03-24 15:33:35Z

NEM ID 

Bjørn Peter Madsen (CPR valideret)

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-989626985383

IP: 87.50.17.129

2018-03-24 17:45:33Z

NEM ID 

Birgitte Andreasen (CPR valideret)

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-938866295926

IP: 87.59.88.22

2018-03-25 15:01:23Z

NEM ID 

Torben Fritzboeger (CVR valideret)

Registreret revisor

Serienummer: CVR:54879911-RID:1078841985786

IP: 195.215.238.238

2018-03-26 08:20:10Z

NEM ID 

Inge Ny Egund (CPR valideret)

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-250227163557

IP: 94.146.192.18

2018-03-26 08:36:50Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: JJT6V-YVK0E-MYJBN-IGQW3-UXEMZ-BM1YO

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>