

## **Ejendommen Frederiksværkvej 18 ApS**

**Amsterdamhusene 40**

**3600 Frederikssund**

**CVR-nummer 32324126**

## **Årsrapport**

**1. januar 2016 - 31. december 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 27. april 2017

---

Helge Due Andersen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	2
<b>Påtegning og erklæring</b>	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
<b>Ledelsesberetning</b>	5
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	6
Aktiver	7
Passiver	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	11

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

Ejendommen Frederiksværkvej 18 ApS  
Amsterdamhusene 40  
3600 Frederikssund

CVR-nummer: 32324126  
Regnskabsperiode: 1. januar 2016 - 31. december 2016

### Direktion

Helge Due Andersen

### Revisor

Dansk Revision Frederikssund  
Registreret revisionsanpartsselskab  
Havnegade 2-4  
3600 Frederikssund

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2016 - 31. december 2016 for Ejendommen Frederiksværkvej 18 ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

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.

Frederikssund, 22. marts 2017

**Direktionen:**

Helge Due Andersen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

---

### Til ledelsen i Ejendommen Frederiksværkvej 18 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendommen Frederiksværkvej 18 ApS for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ledelse har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere selskabets ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet 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.

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

Frederikssund, 22. marts 2017

### Dansk Revision Frederikssund

Registreret revisionsanpartsselskab, CVR-nr. 86141019

Dorte Lodahl Krusaa

Partner, Registreret Revisor

## Ledelsesberetning

---

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været udlejning af erhvervsejendomme.

### 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.

		2016	2015
Note	<b>Resultatopgørelse</b>	DKK	1.000 DKK
	<b>Perioden 1. januar - 31. december</b>		
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>251.546</b>	<b>253</b>
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-43.240	-43
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>208.306</b>	<b>210</b>
1	Finansielle indtægter	4.155	4
	Finansielle omkostninger	-920	-1
	<b>Resultat før skat</b>	<b>211.542</b>	<b>213</b>
2	Skat af årets resultat	-44.324	-10
	<b>Årets resultat</b>	<b>167.218</b>	<b>203</b>
	<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
	Foreslået udbytte	100.000	200
	Overført resultat	67.218	3
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>167.218</b>	<b>203</b>
3	Antal beskæftigede		

Note	Balance	2016 DKK	2015 1.000 DKK
<b>Aktiver pr. 31. december</b>			
	Grunde og bygninger	4.424.616	4.468
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>4.424.616</b>	<b>4.468</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>4.424.616</b>	<b>4.468</b>
	Andre tilgodehavender	95.667	90
	Periodeafgrænsningsposter	534	12
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>96.201</b>	<b>101</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>359.822</b>	<b>376</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>456.023</b>	<b>478</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>4.880.639</b>	<b>4.945</b>



Note	Balance	2016 DKK	2015 1.000 DKK
<b>Passiver pr. 31. december</b>			
	Virksomhedskapital	80.000	80
	Overkurs ved emission	3.907.581	3.908
	Overført resultat	32.952	-34
	Foreslået udbytte	100.000	200
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>4.120.533</b>	<b>4.153</b>
	Hensættelser til udskudt skat	546.615	557
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>546.615</b>	<b>557</b>
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	100.000	100
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	12.372	27
	Selskabsskat til tilknyttede virksomheder	55.110	59
	Anden gæld	46.008	49
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>213.490</b>	<b>235</b>
	<b>Gælds- og hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>760.105</b>	<b>792</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>4.880.639</b>	<b>4.945</b>
4	Eventualforpligtelser		
5	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Note	Egenkapitalopgørelse	2016 DKK	2015 1.000 DKK
<b>Egenkapitalopgørelse 1. januar - 31. december</b>			
	Virksomhedskapital, primo	80.000	80
	<b>Virksomhedskapital</b>	<b>80.000</b>	<b>80</b>
	Overkurs ved emission, primo	3.907.581	3.908
	<b>Overkurs ved emission</b>	<b>3.907.581</b>	<b>3.908</b>
	Overført resultat, primo	-34.265	-38
	Årets overførte resultat	67.218	3
	<b>Overført resultat</b>	<b>32.952</b>	<b>-34</b>
	Foreslået udbytte, primo	200.000	150
	Udbetaling af udbytte	-200.000	-150
	Udbytte for regnskabsåret	100.000	200
	<b>Foreslået udbytte</b>	<b>100.000</b>	<b>200</b>
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>4.120.533</b>	<b>4.153</b>

	2016	2015
<b>Noter</b>	DKK	1.000 DKK
<b>1 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægt, tilknyttede virksomheder	4.155	4
<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<b>4.155</b>	<b>4</b>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	55.110	59
Regulering af udskudt skat	-10.786	-50
<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>44.324</b>	<b>10</b>
<b>3 Antal beskæftigede</b>		
Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 1 beskæftigede (sidste år 1).		
<b>4 Eventualforpligtelser</b>		
Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet Helge Due Andersen Holding ApS for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen er oplyst i moderselskabets årsregnskab.		
<b>5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Ingen.		

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

### Rettelse af væsentlige fejl

Væsentlige fejl er rettet på følgende områder:

Grundlaget for beregning af hensættelse af udskudt er ændret efter, at SKAT i året ved skatteansættelse har ændret beregningsgrundlaget for udskudt skat ved den skattefrie virksomhedsomdannelse pr. 1. januar 2012.

Rrettelsen af den væsentlige fejl er foretaget på sammenligningstallene, og påvirker ikke indeværende års tal.

Den akkumulerede virkning af rettelsen af sammenligningstallene for 2015 udgør en reduktion af regulering af udskudt skat med DKK 34.470. Årets resultat efter skat reduceres med DKK 34.470. Hensat til udskudt skat forøges med DKK 294.743, mens egenkapitalen pr. 31.12.2015 formindskes med DKK 294.743.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Huslejeindtægter indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

#### Skat af årets resultat

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

Selskabet er omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

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 (fuld fordeling).

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstider og restværdi.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Der indgår forventede brugstider og restværdier som følger:	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	0 %
Installationer	10 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

### Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles 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. 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.