

## **Ejendomsselskabet Valdemarsgade 40 ApS**

Gl. Færgevej 3  
7000 Fredericia

**CVR-nr. 39 67 48 66**

### **Årsrapport for 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 24. april 2024

**dirigent Jens Kragsskov**

# Indholdsfortegnelse

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

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Ejendomsselskabet Valdemarsgade 40 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fredericia, den 24. april 2024

### **Direktion**

Jens Kragsskov

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### ***Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Valdemarsgade 40 ApS***

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Valdemarsgade 40 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden 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 vores faglige ekspertise til at assistere virksomheden 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 revisoreres 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 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 årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 24. april 2024

Aros statsautoriserede revisorer  
statsautoriseret revisionsinteressentskab  
CVR-nr. 29 69 00 65

Kai Møller  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne10547

## Selskabsoplysninger

|                                 |  |
|---------------------------------|--|
| <b>Selskabet</b>                | Ejendomsselskabet Valdemarsgade 40 ApS<br>Gl. Færgevej 3<br>7000 Fredericia  |
|                                 | CVR-nr.: 39 67 48 66   |
|                                 | Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023  |
|                                 | Stiftet: 25. juni 2018   |
|                                 | Regnskabsår: 6. regnskabsår  |
|                                 | Hjemsted: Fredericia   |
| <b>Direktion</b>                | Jens Kragkov   |
| <b>Tilknyttede virksomheder</b> | Kragkov Holding ApS  |
| <b>Revisor</b>                  | Aros statsautoriserede revisorer<br>statsautoriseret revisionsinteressentskab<br>Værkmestergade 3, 4sal<br>8000 Aarhus C |

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Valdemarsgade 40 ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2023 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, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Indtægter fra salg af handelsvarer og færdigvarer, indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

## Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### **Ejendomsomkostninger**

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

### **Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver**

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### **Skat af årets resultat**

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

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**

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

## Anvendt regnskabspraksis

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

|           | <b>Brugstid</b> | <b>Restværdi</b> |
|-----------|-----------------|------------------|
| Bygninger | 50-100 år       | 0-10 %           |

Aktiver med en kostpris på under kr. 32.000 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Egenkapital**

#### **Reserve for opskrivninger**

I reserven indregnes et beløb svarende til opskrivningsværdien af ejendommen. Reserven reduceres, i takt med at opskrivningen løbende afskrives.

### **Udbytte**

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



## Anvendt regnskabspraksis

### **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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

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.

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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

### **Gældsforpligtelser**

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>2023</u><br>kr.    | <u>2022</u><br>kr.  |
|---|-------------|-----------------------|---------------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>  |             | <b>150.211</b>        | <b>225.257</b>      |
| Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver |             | <u>-67.976</u>        | <u>-67.976</u>      |
| <b>Resultat før finansielle poster</b>                            |             | <b>82.235</b>         | <b>157.281</b>      |
| Finansielle omkostninger  | 1           | <u>-178.798</u>       | <u>-151.438</u>     |
| <b>Resultat før skat</b>  |             | <b>-96.563</b>        | <b>5.843</b>        |
| Skat af årets resultat  | 2           | <u>21.244</u>         | <u>-1.285</u>       |
| <b>Årets resultat</b>   |             | <b><u>-75.319</u></b> | <b><u>4.558</u></b> |
| <br>  |             |                       |                     |
| Overført resultat   |             | <u>-75.319</u>        | <u>4.558</u>        |
|   |             | <b><u>-75.319</u></b> | <b><u>4.558</u></b> |

Balance 31. december

|                                 | <u>Note</u> | <u>2023</u><br>kr. | <u>2022</u><br>kr. |
|---------------------------------|-------------|--------------------|--------------------|
| <b>Aktiver</b>                  |             |                    |                    |
| Grunde og bygninger             |             | 9.796.071          | 9.864.047          |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b> |             | <b>9.796.071</b>   | <b>9.864.047</b>   |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>      |             | <b>9.796.071</b>   | <b>9.864.047</b>   |
| Andre tilgodehavender           |             | 1.787              | 4.643              |
| Periodeafgrænsningsposter       |             | 4.186              | 0                  |
| <b>Tilgodehavender</b>          |             | <b>5.973</b>       | <b>4.643</b>       |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>  |             | <b>5.973</b>       | <b>4.643</b>       |
| <b>Aktiver i alt</b>            |             | <b>9.802.044</b>   | <b>9.868.690</b>   |

## Balance 31. december

|  | Note | 2023<br>kr.             | 2022<br>kr.             |
|--|------|-------------------------|-------------------------|
| <b>Passiver</b>                                    |      |                         |                         |
| Virksomhedskapital                                 |      | 50.000                  | 50.000                  |
| Reserve for opskrivninger                          |      | 2.962.338               | 2.992.877               |
| Overført resultat                                  |      | <u>-1.263.226</u>       | <u>-1.218.446</u>       |
| <b>Egenkapital</b>                                 |      | <b><u>1.749.112</u></b> | <b><u>1.824.431</u></b> |
| Hensættelse til udskudt skat                       |      | <u>1.347.951</u>        | <u>1.369.195</u>        |
| <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>                |      | <b><u>1.347.951</u></b> | <b><u>1.369.195</u></b> |
| Gæld til realkreditinstitutter                     |      | <u>1.978.038</u>        | <u>2.168.011</u>        |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>             | 3    | <b><u>1.978.038</u></b> | <b><u>2.168.011</u></b> |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 3    | 189.971                 | 189.460                 |
| Banker   |      | 882.103                 | 1.158.504               |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser           |      | 31.250                  | 30.000                  |
| Anden gæld   |      | <u>3.623.619</u>        | <u>3.129.089</u>        |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>             |      | <b><u>4.726.943</u></b> | <b><u>4.507.053</u></b> |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                    |      | <b><u>6.704.981</u></b> | <b><u>6.675.064</u></b> |
| <b>Passiver i alt</b>                              |      | <b><u>9.802.044</u></b> | <b><u>9.868.690</u></b> |
| Hovedaktivitet                                     | 4    |                         |                         |
| Eventualforpligtelser                              | 5    |                         |                         |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser              | 6    |                         |                         |

## Noter

|                                   | <u>2023</u>           | <u>2022</u>           |
|-----------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                   | kr.                   | kr.                   |
| <b>1 Finansielle omkostninger</b> |                       |                       |
| Andre finansielle omkostninger    | 178.798               | 151.438               |
|                                   | <b><u>178.798</u></b> | <b><u>151.438</u></b> |

|                                 | <u>2023</u>           | <u>2022</u>         |
|---------------------------------|-----------------------|---------------------|
|                                 | kr.                   | kr.                 |
| <b>2 Skat af årets resultat</b> |                       |                     |
| Årets udskudte skat             | -21.244               | 1.285               |
|                                 | <b><u>-21.244</u></b> | <b><u>1.285</u></b> |

### 3 Langfristede gældsforpligtelser

|                                | Gæld<br>1. januar 2023  | Gæld<br>31. december<br>2023 | Afdrag<br>næste år    | Restgæld<br>efter 5 år  |
|--------------------------------|-------------------------|------------------------------|-----------------------|-------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | <u>2.357.471</u>        | <u>2.168.009</u>             | <u>189.971</u>        | <u>1.212.662</u>        |
|                                | <b><u>2.357.471</u></b> | <b><u>2.168.009</u></b>      | <b><u>189.971</u></b> | <b><u>1.212.662</u></b> |

### 4 Hovedaktivitet

Selskabets formål er drift af bygningsfaciliteter og ejendomsudljning samt hermed beslægtet aktiviteter.

### 5 Eventualforpligtelser

#### Eventualforpligtelser relateret til tilknyttede virksomheder

##### Kautions- og garantforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med modervirksomheden Kragsskov Holding ApS. Som dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for skatter inden for sambeskatningskredsen. Den samlede skat inden for sambeskatningskredsen er kr. 0.

## Noter

### **6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, er der givet pant i grunde og bygninger, t.kr. 4.240, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør t.kr. 9.796.

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstituttet er der givet underpant tkr. 1.000 i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør t.kr. 9.796.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Jens Kragsskov

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jens Kragsskov

Direktion

ID: f8ac2754-f2c4-4f95-8dab-7a216b2a96a6

Tidspunkt for underskrift: 26-04-2024 kl.: 09:40:27

Underskrevet med MitID



## Kai Møller

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Kai Marius Møller

Revisor

ID: 39446b55-4f58-4ca2-9220-731a4b3c3e69

Tidspunkt for underskrift: 26-04-2024 kl.: 14:08:49

Underskrevet med MitID



## Jens Kragsskov

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jens Kragsskov

Dirigent

ID: f8ac2754-f2c4-4f95-8dab-7a216b2a96a6

Tidspunkt for underskrift: 27-04-2024 kl.: 08:47:09

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 14b60aVxHUH251734689

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).