

# Frederiksværk Butikstorv ApS

Europaplads 16, 3. th., 8000 Aarhus C

CVR-nr. 33 04 46 07

## Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 4. juli 2023

Dirigent:

.....  
Finn Bach Petersen

## Indhold

|                                            |   |
|--------------------------------------------|---|
| Ledelsespåtegning                          | 2 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 3 |
| Ledelsesberetning                          | 5 |
| Årsregnskab 1. januar - 31. december       | 6 |
| Resultatopgørelse                          | 6 |
| Balance                                    | 7 |
| Egenkapitalopgørelse                       | 8 |
| Noter                                      | 9 |

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Frederiksværk Butikstov ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Det indstilles på generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2023 ikke skal revideres.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 4. juli 2023

Direktion:

.....  
Finn Bach Petersen  
direktør

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Frederiksværk Butikstov ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Frederiksværk Butikstov ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Uafhængighed

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- ▶ Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- ▶ Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- ▶ Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- ▶ Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aarhus, den 4. juli 2023  
EY Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28

Peter U. Faurschou  
statsaut. revisor  
mne34502

Søren Strandgaard Nielsen  
statsaut. revisor  
mne47823

## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

|                      |                                                                                       |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Navn                 | Frederiksværk Butikstorv ApS                                                          |
| Adresse, postnr., by | Europaplads 16, 3. th., 8000 Aarhus C                                                 |
| CVR-nr.              | 33 04 46 07                                                                           |
| Stiftet              | 25. juni 2010                                                                         |
| Hjemstedskommune     | Aarhus                                                                                |
| Regnskabsår          | 1. januar - 31. december                                                              |
| Direktion            | Finn Bach Petersen, Direktør                                                          |
| Revision             | EY Godkendt Revisionspartnerselskab<br>Værkmestergade 25, Postboks 330, 8100 Aarhus C |

### Beretning

#### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investering i fast ejendom, herunder køb, salg og udlejning af fast ejendom.

#### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2022 udviser et underskud på 98 t.kr. mod et underskud på 132 t.kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2022 udviser en negativ egenkapital på 210 t.kr.

Selskabet har tabt selskabskapitalen, og ledelsen er opmærksomme på, at selskabet dermed er omfattet af kapitaltabsbestemmelserne i selskabsloven. Ledelsen forventer via fremtidig drift at genetablere egenkapitalen.

Selskabet har modtaget støtteerklæring fra Fibach A/S således, at selskabet kan betale sine forpligtigelser når de forfalder. Støtteerklæringen er afgivet frem til 31. december 2023. På baggrund heraf har ledelsen aflagt regnskabet under forudsætning af fortsat drift. Forholdet er omtalt i note 2 til årsrapporten

#### Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Resultatopgørelse

| Note | kr.                                    | 2022    | 2021     |
|------|----------------------------------------|---------|----------|
|      | <b>Bruttotab</b>                       | -15.000 | -43.617  |
| 4    | Finansielle omkostninger               | -83.266 | -88.423  |
|      | <b>Resultat før skat</b>               | -98.266 | -132.040 |
|      | Skat af årets resultat                 | 0       | 0        |
|      | <b>Årets resultat</b>                  | -98.266 | -132.040 |
|      |                                        |         |          |
|      | <b>Forslag til resultatdisponering</b> |         |          |
|      | Overført resultat                      | -98.266 | -132.040 |
|      |                                        | -98.266 | -132.040 |

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

| Note | kr.                                        | 2022             | 2021             |
|------|--------------------------------------------|------------------|------------------|
|      | <b>AKTIVER</b>                             |                  |                  |
|      | Omsætningsaktiver                          |                  |                  |
|      | Varebeholdninger                           |                  |                  |
|      | Aktiver bestemt for salg, varebeholdninger | 1.892.000        | 1.892.000        |
|      |                                            | <u>1.892.000</u> | <u>1.892.000</u> |
|      | <b>Tilgodehavender</b>                     |                  |                  |
|      | Andre tilgodehavender                      | 53.675           | 52.986           |
|      |                                            | <u>53.675</u>    | <u>52.986</u>    |
|      | <b>Likvide beholdninger</b>                | 20.184           | 35.822           |
|      | <b>Omsætningsaktiver i alt</b>             | <u>1.965.859</u> | <u>1.980.808</u> |
|      | <b>AKTIVER I ALT</b>                       | <u>1.965.859</u> | <u>1.980.808</u> |
|      | <b>PASSIVER</b>                            |                  |                  |
|      | Egenkapital                                |                  |                  |
|      | Selskabskapital                            | 125.000          | 125.000          |
|      | Overført resultat                          | -334.830         | -236.564         |
|      | <b>Egenkapital i alt</b>                   | <u>-209.830</u>  | <u>-111.564</u>  |
|      | <b>Gældsforpligtelser</b>                  |                  |                  |
|      | Kortfristede gældsforpligtelser            |                  |                  |
|      | Leverandører af varer og tjenesteydelser   | 17.300           | 17.000           |
|      | Gæld til tilknyttede virksomheder          | 2.158.389        | 2.075.372        |
|      |                                            | <u>2.175.689</u> | <u>2.092.372</u> |
|      | <b>Gældsforpligtelser i alt</b>            | <u>2.175.689</u> | <u>2.092.372</u> |
|      | <b>PASSIVER I ALT</b>                      | <u>1.965.859</u> | <u>1.980.808</u> |

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Kapitalberedskab
- 3 Personaleomkostninger
- 5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 6 Sikkerhedsstillelser

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Egenkapitalopgørelse

| kr.                                  | Selskabskapital | Overført resultat | I alt           |
|--------------------------------------|-----------------|-------------------|-----------------|
| Egenkapital 1. januar 2021           | 125.000         | -104.524          | 20.476          |
| Overført via resultatdisponering     | 0               | -132.040          | -132.040        |
| <b>Egenkapital 1. januar 2022</b>    | <b>125.000</b>  | <b>-236.564</b>   | <b>-111.564</b> |
| Overført via resultatdisponering     | 0               | -98.266           | -98.266         |
| <b>Egenkapital 31. december 2022</b> | <b>125.000</b>  | <b>-334.830</b>   | <b>-209.830</b> |

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Frederiksværk Butikstorv ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

#### Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

### Resultatopgørelsen

#### Bruttotab

I resultatopgørelsen er nettoomsætning og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttotab.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til administration m.v.

#### Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteomkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

#### Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden indgår i sambeskatning med øvrige koncernvirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationsselskabet.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Balancen

##### Varebeholdninger

Handelsejendomme omfatter ejendomme, der er opført eller anskaffet med videresalg for øje indenfor en kortere årrække.

Handelsejendomme værdiansættes til kostpris. Kostprisen omfatter kostprisen for grund og bygninger, omkostninger direkte tilknyttet til anskaffelsen samt andre omkostninger, der kan henføres til erhvervelsen. Omkostninger tilknyttet erhvervelsen omfatter blandt andet honorar til mægler, valuar, advokat samt honorarer til tekniske vurderinger af ejendomme udført af ingeniører m.fl. Endvidere indgår tinglysningsomkostninger i forbindelse med købet samt lønninger, renter m.v. Efterfølgende forøges kostprisen med med omkostninger, som relateres til ejendommens opførelse, ombygning og/eller renovering.

Handelsejendomme behandles regnskabsmæssigt som varebeholdninger. Handelsejendomme nedskrives til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere end kostprisen. Nedskrivning af handelsejendomme til genindvindingsværdi føres over resultatopgørelsen.

##### Tilgodehavender

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle 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.

##### Likvider

Likvider omfatter bankindeståender.

##### Selskabsskat

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 betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontor-ejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Andre gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

#### 2 Kapitalberedskab

Selskabet har tabt selskabskapitalen, og ledelsen er opmærksomme på, at selskabet dermed er omfattet af kapitaltabsbestemmelserne i selskabsloven. Ledelsen forventer via fremtidig drift at genetablere egenkapitalen.

Selskabet har modtaget støtteerklæring fra Fibach A/S således, at selskabet kan betale sine forpligtelser når de forfalder. Støtteerklæringen er afgivet frem til 31. december 2023. På baggrund heraf har ledelsen aflagt regnskabet under forudsætning af fortsat drift.

#### 3 Personaleomkostninger

Virksomheden har ingen ansatte.

| kr.                                            | 2022          | 2021          |
|------------------------------------------------|---------------|---------------|
| 4 Finansielle omkostninger                     |               |               |
| Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder | 83.016        | 86.014        |
| Andre finansielle omkostninger                 | 250           | 2.409         |
|                                                | <u>83.266</u> | <u>88.423</u> |

#### 5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

##### Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med modervirksomheden Fibach A/S som administrationsselskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter.

#### 6 Sikkerhedsstillelser

Virksomheden har stillet pant i virksomhedens aktiver for en værdi af 2.500 t.kr. Den samlede regnskabsmæssige værdi af aktiverne, hvori der er stillet sikkerhed eller pant, udgør 1.892 t.kr.

Fibach A/S har afgivet selvskyldnerkaution over for alt mellemværende mellem Frederiksværk Butikstorv ApS og selskabets bank.

# PENNEO

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

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

## Finn Bach Petersen

### Client Signer

På vegne af: Frederiksværk Butikstov ApS

Serienummer: 94141f03-fb99-477a-ba02-9151a68a674d

IP: 85.191.xxx.xxx

2023-07-04 08:00:49 UTC



## Soeren Nielsen

### EY Signer

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:89822512

IP: 194.182.xxx.xxx

2023-07-04 08:47:32 UTC



## Peter Ulrik Faurschou

### EY Signer

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:78371490

IP: 194.239.xxx.xxx

2023-07-05 09:35:13 UTC



Penneo dokumentnøgle: 8J3CC-E5A23-L3ZQG-BC481-NTTSJ-XP7MY

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>