

# Varpelev Erhvervspark ApS

Tingvej 4, 4652 Hårlev  
CVR-nr. 28 11 15 92

## Årsrapport for 2023

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 15.03.24

Jens Kieme  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 17

---

---

**Selskabet**

---

Varpelev Erhvervspark ApS  
Tingvej 4  
4652 Hårlev  
Telefon: 36 78 80 18  
Hjemsted: Stevns  
CVR-nr.: 28 11 15 92  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12  
18. regnskabsår

---

**Direktion**

---

Jens Kieme

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 for Varpelev Erhvervspark ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og jeg erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.23 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hårlev, den 15. marts 2024

**Direktionen**

Jens Kieme

## **Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger**

---

### **Til den daglige ledelse i Varpelev Erhvervspark ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Varpelev Erhvervspark ApS for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse 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 den daglige 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, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Køge, den 15. marts 2024

### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Allan Østergaard Jørgensen

Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne24622

**Væsentligste aktiviteter**

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

**Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.23 - 31.12.23 udviser et resultat på DKK 53.345 mod DKK -1.097.832 for tiden 01.01.22 - 31.12.22. Balancen viser en egenkapital på DKK 678.474.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

**Efterfølgende begivenheder**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

**Egne kapitalandele**

Egne kapitalandele består af:

	Købs- /salgspris DKK	Antal	Pålydende værdi i alt DKK	Procent af kapital
Årets tilgang	800.000	100.000	100.000	67%
Beholdning af egne kapitalandele pr. 31.12.23		100.000	100.000	67%

Note	2023 DKK	2022 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>157.554</b>	<b>111.074</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-47.419	-1.499.708
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>110.135</b>	<b>-1.388.634</b>
Finansielle indtægter	15.566	0
Finansielle omkostninger	-57.402	-18.874
<b>Resultat før skat</b>	<b>68.299</b>	<b>-1.407.508</b>
Skat af årets resultat	-14.954	309.676
<b>Årets resultat</b>	<b>53.345</b>	<b>-1.097.832</b>

**Forslag til resultatdisponering**

Forslag til udbytte for regnskabsåret	160.035	0
Overført resultat	-106.690	-1.097.832
<b>I alt</b>	<b>53.345</b>	<b>-1.097.832</b>

<b>AKTIVER</b>		31.12.23	31.12.22
		DKK	DKK
Note			
	Grunde og bygninger	2.179.431	2.200.000
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	50.000	0
<b>2</b>	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>2.229.431</b>	<b>2.200.000</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>2.229.431</b>	<b>2.200.000</b>
	Tilgodehavende selskabsskat	18.000	18.000
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>18.000</b>	<b>18.000</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>84.718</b>	<b>114.128</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>102.718</b>	<b>132.128</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>2.332.149</b>	<b>2.332.128</b>

<b>PASSIVER</b>		31.12.23	31.12.22
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	150.000	150.000
	Overkurs ved emission	995	995
	Overført resultat	367.444	1.274.134
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	160.035	0
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>678.474</b>	<b>1.425.129</b>
	Hensættelser til udskudt skat	186.250	171.224
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>186.250</b>	<b>171.224</b>
3	Gæld til realkreditinstitutter	1.113.133	389.008
3	Deposita	30.000	30.000
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.143.133</b>	<b>419.008</b>
3	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	114.244	127.482
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	112.023	98.454
	Anden gæld	98.025	90.831
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>324.292</b>	<b>316.767</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.467.425</b>	<b>735.775</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>2.332.149</b>	<b>2.332.128</b>
4	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overkurs ved emission	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabsår et	Egenkap
Egenkapitalopgørelse for 01.01.22 - 31.12.22					
Saldo pr. 01.01.22	150.000	995	2.371.966	0	2.522.961
Forslag til resultatdisponering	0	0	-1.097.832	0	-1.097.832
Saldo pr. 31.12.22	150.000	995	1.274.134	0	1.425.029
Egenkapitalopgørelse for 01.01.23 - 31.12.23					
Saldo pr. 01.01.23	150.000	995	1.274.134	0	1.425.029
Køb af egne kapitalandele	0	0	-800.000	0	-800.000
Forslag til resultatdisponering	0	0	-106.690	160.035	53.345
Saldo pr. 31.12.23	150.000	995	367.444	160.035	678.474

## 1. Særlige poster

Særlige poster er indtægter og omkostninger, der er særlige på grund af deres størrelse og art. Der har i regnskabsåret været følgende særlige poster:

Særlige poster:	Indregnet i resultatopgørelsen under:	2023 DKK	2022 DKK
Nedskrivninger af bygninger	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	0	-1.452.513

Der i 2022 er foretaget nedskrivning af selskabets ejendom med t.DKK 1.453 til en bogført værdi på t.DKK 2.200. Dette har påvirket resultatet i 2022 negativt med t.DKK 1.133 efter skat.

Vurdering af markedsværdien af selskabets ejendom er vurderet baseret på den realkreditbelåning, der er opnået i 2023.

**2. Materielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris pr. 01.01.23	4.332.606	0
Tilgang i året	26.850	50.000
Kostpris pr. 31.12.23	4.359.456	50.000
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.23	-2.132.606	0
Afskrivninger i året	-47.419	0
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.23	-2.180.025	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.23	2.179.431	50.000

**3. Langfristede gældsforpligtelser**

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.23	Gæld i alt 31.12.22
Gæld til realkreditinstitutter	114.244	610.715	1.227.377	516.490
Deposita	0	0	30.000	30.000
I alt	114.244	610.715	1.257.377	546.490

**4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 1.227 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 2.179.

## 5. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

### 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 og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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.

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.

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

**5. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

**Af- og nedskrivninger**

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi DKK
Bygninger	50	2.000.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5	0

Grunde afskrives ikke.

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

**Andre finansielle poster**

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

**Skat af årets resultat**

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

## 5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### BALANCE

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver omfatter grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar.

Materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Kostprisen for et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Materielle anlægsaktiver afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

#### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

## 5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

### Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

Anskaffelses- og afståelsessummer for egne kapitalandele samt udbytte fra disse indregnes direkte i egenkapitalen under overført resultat.

### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt 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.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

## 5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.