

---

# Symbiosen Food Cluster Bjæverskov ApS

**CVR-nr.: 39949105**

Gummersmarkvej 7A  
4632 Bjæverskov

Årsrapport  
1. oktober 2023 - 30. september 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**10/04/2025**

---

**Henrik Vedel**  
Dirigent

---



**Indhold**

**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

## Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** Symbiosen Food Cluster Bjæverskov ApS  
Gummersmarkvej 7A  
4632 Bjæverskov

e-mailadresse: hv@symbiosen.com

CVR-nr.: 39949105

Regnskabsår: 01/10/2023 - 30/09/2024

**Revisor** Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab  
Lautrupsgade 11  
2100 København Ø  
DK Danmark

CVR-nr.: 34209936

P-enhed: 1017661546

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Symbiosen Food Cluster Bjæverskov ApS

## Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Symbiosen Food Cluster Bjæverskov ApS for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024, der omfatter resultatopgørelse, balancen og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet ”Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants’ internationale retningslinjer for revisorers 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. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## Ledelsens ansvar for regnskabet

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

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

## 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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

## Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

### Udtalelse om moms, skat og afgifter samt kildeskatteloven vedrørende A-skat

Afstemning af moms, skat og afgifter i henhold til bogføringsloven  
Virksomheden har ikke overholdt bogføringslovens krav om at foretage nødvendige afstemninger til understøttelse af et opdateret grundlag for lovpligtig indberetning af moms, skat og afgifter, hvorfor ledelsen kan ifalde ansvar.

Overtrædelse af kildeskatteloven vedrørende A-skat

Selskabet har ikke indberettet lønninger og A-skat mv. hvorfor ledelsen kan ifalde ansvar herfor.

København, den 10/04/2025

Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr.: 34209936  
Steen Kofod Bager, mne28679  
statsautoriseret revisor

# Ledelsesberetning

## **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet består af at udleje erhvervsejendomme samt aktiviteter i tilknytning hertil.

## **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat i 2023/24 udgør 229 t.kr. Årets resultat anses for tilfredsstillende.

## **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

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

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Årsregnskabet er endvidere aflagt i overensstemmelse med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen, i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle 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.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske ressourcer vil fragå virksomheden, 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 og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

Ved indregning og måling tages der hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, driftsomkostninger samt andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til vedligeholdelse, drift og administration.

#### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af 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 realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

#### Skat af årets resultat

Årets skat, der 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**

Produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider som er fastsat til 5 år.

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

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris og ved efterfølgende måling til dagsværdi.

Investeringsjendomme måles ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret cash flow-model, hvor de fremtidige pengestrømme ved ejerskab af investeringsejendommene tilbagediskonteres.

Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom. Investeringsjendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

### **Leasingkontrakter**

Leasingkontrakter vedrørende materielle anlægsaktiver, hvor selskabet har alle væsentlige risici og fordele forbundet med ejendomsretten (finansiel leasing) indregnes i balancen som aktiver. Aktiverne måles ved første indregning til opgjort kostpris svarende til værdien af de fremtidige minimumsleasingsydelse. Finansielt leasede aktiver behandles herefter som selskabets øvrige materielle anlægsaktiver.

Restleasingforpligtelse indregnes i balancen som en gældsforpligtelse. Alle øvrige leasingkontrakter betragtes som operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Selskabets samlede forpligtelse vedrørende operationelle leasing- og lejeaftaler oplyses under eventualposter mv.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### **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 og 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.

Udskudt skat måles til nettorealisationseværdi. 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 nettorealisationseværdi.

### **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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. okt. 2023 - 30. sep. 2024

	Note	2023/24 kr.	2022/23 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab</b>		<b>2.076.668</b>	<b>2.713.967</b>
Lønninger		-130.137	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-736.998	-736.998
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>1.209.533</b>	<b>1.976.969</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		70.000	70.000
Andre finansielle indtægter		952	101
Øvrige finansielle omkostninger		-969.997	-1.123.271
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>310.488</b>	<b>923.799</b>
Skat af årets resultat		-81.367	-215.000
<b>Årets resultat</b>		<b>229.121</b>	<b>708.799</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		229.121	708.799
<b>I alt</b>		<b>229.121</b>	<b>708.799</b>

## Balance 30. september 2024

### Aktiver

	Note	2023/24	2022/23
		kr.	kr.
Investeringsejendomme		11.711.592	11.711.592
Produktionsanlæg og maskiner		492.488	984.978
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		398.274	642.782
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>12.602.354</b>	<b>13.339.352</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>12.602.354</b>	<b>13.339.352</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		170.622	331.713
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		3.243.727	3.567.192
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>3.414.349</b>	<b>3.898.905</b>
Likvide beholdninger		212.539	56.748
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>3.626.888</b>	<b>3.955.653</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>16.229.242</b>	<b>17.295.005</b>

## Balance 30. september 2024

### Passiver

	Note	2023/24	2022/23
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		50.000	50.000
Overført resultat		5.770.138	5.541.017
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>5.820.138</b>	<b>5.591.017</b>
Hensættelse til udskudt skat		364.146	462.779
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>364.146</b>	<b>462.779</b>
Gæld til realkreditinstitutter		4.532.420	4.772.687
Kreditinstitutter i øvrigt		0	2.104.125
Skyldig selskabsskat		180.000	376.995
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1</b>	<b>4.712.420</b>	<b>7.253.807</b>
Gæld til realkreditinstitutter		272.058	303.848
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		2.459.255	987.139
Leverandører af varer og tjenesteydelser		163.911	170.329
Skyldig selskabsskat		376.995	393.465
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		1.665.918	1.325.242
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		394.401	807.379
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>5.332.538</b>	<b>3.987.402</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>10.044.958</b>	<b>11.241.209</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>16.229.242</b>	<b>17.295.005</b>

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Note

2

# Noter

## 1. Langfristede gældsforpligtelser i alt

Af de samlede langfristede gældsforpligtelser forfalder kr. 3.444.189 til betaling mere end 5 år efter balancetidspunktet.

## 2. Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

### Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegning Investeringsejendomme

Selskabet har kun en udlejningsejendom som er beliggende i Bjæverskov og er overvejende fuldt udlejet.

Den anvendte målemetode til opgørelse af skønnet dagsværdi er afkastbaseret. Der er med udgangspunkt i ejendommens beliggenhed og stand fastsat et afkastkrav på 12% i lighed med tidligere år.

I dagsværdiberegningen indgår tillige forventede forbedringer og vedligeholdelse i henhold til den planlagte vedligeholdelsesplan.

Dagsværdiberegningen har hverken i 2023/24 eller året før resulteret i en justering af den indregnede værdi af ejendommen.

## 3. Oplysning om eventualforpligtelser

### Hæftelse ved sambeskatning

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk for selskabsskat af koncernens sambeskattede indkomst. Der henvises til selskabets balance, hvor selskabets egen andel af koncernens samlede selskabsskat fremgår.

Koncernens samlede selskabsskat fremgår af årsregnskabet for moderselskabet F & H Vedel Invest ApS, CVR-nr. 30 36 06 64.

## 4. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Der er i selskabets ejendom, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør kr. 11.711.592, tinglyst prioritetsgæld med en restgæld på kr. 4.804.478.

Der er til sikkerhed for mellemværende med selskabets bank givet håndpant i ejerpantebrev stort kr. 6.300.000 med pant i ejendommen.

**5. Information om gennemsnitligt antal ansatte**

Gennemsnitligt antal ansatte

**2023/24**  
1