

Erhvervspark E47 ApS

Næstvedvej 46, Bårse, 4720 Præstø
CVR-nr. 36 41 80 95

Årsrapport for 2024

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 11.06.25

Claus Christiansen
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 16

Selskabet

Erhvervspark E47 ApS
c/o Claus Christiansen
Næstvedvej 46, Bårse
4720 Præstø
Hjemsted: Næstved
CVR-nr.: 36 41 80 95
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion

Claus Christiansen
Anders Willemoes Madsen

Revisor

Beierholm
Godkendt Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24 for Erhvervspark E47 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.24 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Præstø, den 23. april 2025

Direktionen

Claus Christiansen

Anders Willemoes Madsen

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i Erhvervspark E47 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Erhvervspark E47 ApS for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder oplysning om 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 revisors 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.

Vordingborg, den 23. april 2025

Beierholm

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Frederik Geer Harvest

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne45859

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i at drive virksomhed indenfor investering i ejendomme og finansielle aktiver og handel i øvrigt.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.24 - 31.12.24 udviser et resultat på DKK 795.427 mod DKK 2.390.504 for tiden 01.01.23 - 31.12.23. Balancen viser en egenkapital på DKK 8.849.904.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Resultatopgørelse

Note	2024 DKK	2023 DKK
Bruttofortjeneste	1.956.178	1.895.654
Resultat før dagsværdireguleringer	1.956.178	1.895.654
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	42.329	2.203.616
Resultat af primær drift	1.998.507	4.099.270
Finansielle omkostninger	-978.033	-1.033.181
Resultat før skat	1.020.474	3.066.089
Skat af årets resultat	-225.047	-675.585
Årets resultat	795.427	2.390.504
Forslag til resultatdisponering		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	600.000	0
Overført resultat	195.427	2.390.504
I alt	795.427	2.390.504

Note	AKTIVER	31.12.24	31.12.23
		DKK	DKK
	Investerings ejendomme	31.560.000	31.517.671
	Materielle anlægsaktiver i alt	31.560.000	31.517.671
	Anlægsaktiver i alt	31.560.000	31.517.671
	Andre tilgodehavender	0	3.182
	Tilgodehavender i alt	0	3.182
	Omsætningsaktiver i alt	0	3.182
	Aktiver i alt	31.560.000	31.520.853

PASSIVER		
Note	31.12.24 DKK	31.12.23 DKK
Selskabskapital	50.000	50.000
Overført resultat	8.199.904	8.004.477
Forslag til udbytte for regnskabsåret	600.000	0
Egenkapital i alt	8.849.904	8.054.477
Hensættelser til udskudt skat	2.489.767	2.264.720
Hensatte forpligtelser i alt	2.489.767	2.264.720
1 Gæld til realkreditinstitutter	15.922.408	13.475.454
Langfristede gældsforpligtelser i alt	15.922.408	13.475.454
1 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	939.171	786.130
Gæld til øvrige kreditinstitutter	17.482	1.119.783
Leverandører af varer og tjenesteydelser	129.000	338.616
Deposita	1.441.200	1.441.200
Anden gæld	1.771.068	4.040.473
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	4.297.921	7.726.202
Gældsforpligtelser i alt	20.220.329	21.201.656
Passiver i alt	31.560.000	31.520.853

2 Oplysninger om dagsværdi

3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabsår et	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.24 - 31.12.24				
Saldo pr. 01.01.24	50.000	8.004.477	0	8.054.477
Forslag til resultatdisponering	0	195.427	600.000	795.427
Saldo pr. 31.12.24	50.000	8.199.904	600.000	8.849.904

1. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.24	Gæld i alt 31.12.23
Gæld til realkreditinstitutter	939.171	11.407.544	16.861.579	14.261.584
I alt	939.171	11.407.544	16.861.579	14.261.584

2. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Dagsværdi pr. 31.12.24	31.560.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	42.329

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendomme.

Modellen tager udgangspunkt i de forventede lejeindtægter for det kommende år. Der er på balancedagen indgået lejekontrakter for samtlige lejemål.

Fastsættelse af dagsværdi for selskabets investeringsejendomme er baseret på et samlet forventet normaliseret driftsresultat på t.DKK 2.212 og et afkastkrav i niveauet 5,5 - 7,5 %.

Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommenes beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Selskabets erhvervsejendom har en central beliggenhed i forhold til motorvejsadgang og er således attraktiv for erhvervsindustrien. Ejendommen er væsentligt om-/tilbygget i 2016 og fremstår således i god vedligeholdelsesmæssig stand.

Selskabets beboelsesejendomme har en central beliggenhed i Nykøbing F. Lejemålene er i god vedligeholdelsesmæssig stand og der opleves sjældent tomgang. Lejekontrakter indgås på sædvanlige vilkår i henhold til lovgivningen.

3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 16.862 er der givet pant i investerings-ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 31.558.

Til sikkerhed for mellemværende med Møns Bank er der udstedt ejerpantebrev stort t.DKK 2.570.

4. 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 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.

Andre eksterne omkostninger

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

4. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Af- og nedskrivninger

Investeringssejendomme afskrives ikke.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger 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.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investeringssejendomme

Investeringssejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringssejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringssejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

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

4. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Egenkapital

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

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.

Gældsforpligtelser

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

4. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.