

---

# ***Ejendomsselskabet Erhvervsparken Gadstrup ApS***

Erhvervsparken 7, 4621 Gadstrup

## **Årsrapport for 2022/23**

(regnskabsår 1/5 - 30/4)

---

CVR-nr. 39 39 70 72

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 4 /10 2023

Martin Vestergaard  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 5

Ledelsesberetning 6

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. maj - 30. april 7

Balance 30. april 8

Egenkapitalopgørelse 10

Noter til årsregnskabet 11

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2022 - 30. april 2023 for Ejendomsselskabet Erhvervsparken Gadstrup ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2022/23.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gadstrup, den 4. oktober 2023

## Direktion

Martin Vestergaard  
direktør

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Erhvervsparken Gadstrup ApS

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2022 - 30. april 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Erhvervsparken Gadstrup ApS for regnskabsåret 1. maj 2022 - 30. april 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

## 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 regnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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 revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet 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.

## 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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften;

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde regnskabet 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 regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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 regnskabet, 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.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet 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 regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner 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 regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet 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.

Hellerup, den 4. oktober 2023

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Jacob Fromm Christiansen  
statsautoriseret revisor  
mne18628

Kristian Højgaard Carlsen  
statsautoriseret revisor  
mne44112

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Erhvervsparken Gadstrup ApS Erhvervsparken 7 4621 Gadstrup  CVR-nr.: 39 39 70 72 Regnskabsperiode: 1. maj - 30. april Hjemstedskommune: Roskilde
<b>Direktion</b>	Martin Vestergaard
<b>Revision</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Strandvejen 44 2900 Hellerup
<b>Pengeinstitut</b>	Spar Nord Bank A/S

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er, direkte eller via besiddelse af kapitalandele i andre selskaber, at investere i og udleje fast ejendom samt anden virksomhed, der efter direktionens skøn er forbundet dermed.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2022/23 udviser et overskud på DKK 4.254.370, og selskabets balance pr. 30. april 2023 udviser en egenkapital på DKK 63.056.606.



## Resultatopgørelse 1. maj - 30. april

	Note	2022/23 DKK	2021/22 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>5.968.953</b>	<b>5.744.269</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-933.396</u>	<u>-924.533</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>5.035.557</b>	<b>4.819.736</b>
Finansielle indtægter	1	425.009	99.850
Finansielle omkostninger	2	<u>-7.524</u>	<u>-12.125</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>5.453.042</b>	<b>4.907.461</b>
Skat af årets resultat	3	<u>-1.198.672</u>	<u>-1.079.889</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>4.254.370</u></b>	<b><u>3.827.572</u></b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret		15.000.000	0
Overført resultat		<u>-10.745.630</u>	<u>3.827.572</u>
		<b><u>4.254.370</u></b>	<b><u>3.827.572</u></b>

# Balance 30. april

## Aktiver

	Note	2022/23 DKK	2021/22 DKK
Grunde og bygninger		55.404.733	55.410.165
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>55.404.733</b>	<b>55.410.165</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>55.404.733</b>	<b>55.410.165</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		189.042	690.440
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		13.195.561	7.185.952
Andre tilgodehavender		128.311	28.294
<b>Tilgodehavender</b>		<b>13.512.914</b>	<b>7.904.686</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.830.632</b>	<b>824.669</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>15.343.546</b>	<b>8.729.355</b>
<b>Aktiver</b>		<b>70.748.279</b>	<b>64.139.520</b>

# Balance 30. april

## Passiver

	Note	2022/23 DKK	2021/22 DKK
Selskabskapital		50.000	50.000
Overført resultat		48.006.606	58.752.237
Foreslået udbytte for regnskabsåret		15.000.000	0
<b>Egenkapital</b>		<b>63.056.606</b>	<b>58.802.237</b>
Hensættelse til udskudt skat	5	2.052.536	1.785.444
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>2.052.536</b>	<b>1.785.444</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		162.458	142.476
Selskabsskat		931.580	815.342
Deposita		2.700.528	2.089.658
Anden gæld		1.301.039	2.046
Periodeafgrænsningsposter		543.532	502.317
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>5.639.137</b>	<b>3.551.839</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>5.639.137</b>	<b>3.551.839</b>
<b>Passiver</b>		<b>70.748.279</b>	<b>64.139.520</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6		
Nærtstående parter	7		
Anvendt regnskabspraksis	8		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført</u>	<u>Foreslået udbyt-</u>	<u>I alt</u>
	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>	<u>te for regnskabs-</u>	<u>DKK</u>
			<u>året</u>	
			<u>DKK</u>	<u>DKK</u>
Egenkapital 1. maj	50.000	58.752.236	0	58.802.236
Årets resultat	0	-10.745.630	15.000.000	4.254.370
<b>Egenkapital 30. april</b>	<b>50.000</b>	<b>48.006.606</b>	<b>15.000.000</b>	<b>63.056.606</b>

# Noter til årsregnskabet

	2022/23	2021/22	
	DKK	DKK	
<b>1 Finansielle indtægter</b>			
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	425.009	99.850	
	<b>425.009</b>	<b>99.850</b>	
<b>2 Finansielle omkostninger</b>			
Andre finansielle omkostninger	7.524	12.125	
	<b>7.524</b>	<b>12.125</b>	
<b>3 Skat af årets resultat</b>			
Årets aktuelle skat	931.580	815.342	
Årets udskudte skat	267.092	264.547	
	<b>1.198.672</b>	<b>1.079.889</b>	
<b>4 Materielle anlægsaktiver</b>			
	Grunde og byg- ninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	I alt
	DKK	DKK	DKK
Kostpris 1. maj	60.131.880	1.500.000	61.631.880
Tilgang i årets løb	927.964	0	927.964
Kostpris 30. april	<b>61.059.844</b>	<b>1.500.000</b>	<b>62.559.844</b>
Ned- og afskrivninger 1. maj	4.721.715	1.500.000	6.221.715
Årets afskrivninger	933.396	0	933.396
Ned- og afskrivninger 30. april	<b>5.655.111</b>	<b>1.500.000</b>	<b>7.155.111</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april</b>	<b>55.404.733</b>	<b>0</b>	<b>55.404.733</b>

## Noter til årsregnskabet

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	DKK	DKK
<b>5 Hensættelse til udskudt skat</b>		
Hensættelse til udskudt skat 1. maj	1.785.444	1.520.897
Årets indregnede beløb i resultatopgørelsen	<u>267.092</u>	<u>264.547</u>
<b>Hensættelse til udskudt skat 30. april</b>	<b><u>2.052.536</u></b>	<b><u>1.785.444</u></b>

## 6 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Martin Vestergaard Holding ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

## 7 Nærtstående parter

### Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabsloven § 71 kan det oplyses, at selskabets årsregnskab indgår i koncernregnskabet for det ultimativ moderselskab Martin Vestergaard Holding ApS, CVR-nr. 39423170

<u>Navn</u>	<u>Hjemsted</u>
Martin Vestergaard Holding ApS	Roskilde

# Noter til årsregnskabet

## 8 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Erhvervsparken Gadstrup ApS for 2022/23 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2022/23 er aflagt i DKK.

### 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.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration og lokaler.

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

### Af- og nedskrivninger

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

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

# Noter til årsregnskabet

## 8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med 100% ejede danske dattervirksomheder. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

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

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af fremstilling af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen over fremstillingsperioden.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Bygninger	50 år
Produktionsanlæg og maskiner	20 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.



# Noter til årsregnskabet

## 8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Egenkapital

#### *Udbytte*

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

#### **Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser**

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

Udskudte skatteaktiver 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.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

#### **Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser**

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 acontoskatte. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

#### **Finansielle gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

#### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.