



Tlf.: 76 35 56 00
kolding@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Kolding Åpark 8A, 7. sal
DK-6000 Kolding
CVR-nr. 20 22 26 70

EJENDOMSSELSKABET NÆSTVED FRAGT APS

MERKURVEJ 2, 6000 KOLDING

ÅRSRAPPORT

1. OKTOBER 2023 - 30. SEPTEMBER 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 17. december 2024

Bjørn Pedersen

CVR-NR. 42 99 99 62

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. oktober 2023 - 30. september 2024	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Egenkapitalopgørelse.....	11
Noter.....	12-13
Anvendt regnskabspraksis.....	14-15

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Ejendomsselskabet Næstved Fragt ApS Merkurvej 2 6000 Kolding
	CVR-nr.: 42 99 99 62 Stiftet: 21. januar 2022 Kommune: Kolding Regnskabsår: 1. oktober 2023 - 30. september 2024
Bestyrelse	Jan Riis Nielsen, formand Dianna Lund Anders Bech Mathiesen
Direktion	Dianna Lund
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kolding Åpark 8A, 7. sal 6000 Kolding
Pengeinstitut	Fynske Bank Trindholmsgade 2 6000 Kolding

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024 for Ejendomsselskabet Næstved Fragt ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 16. december 2024

Direktion:

Dianna Lund

Bestyrelse:

Jan Riis Nielsen
Formand

Dianna Lund

Anders Bech Mathiesen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Næstved Fragt ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Næstved Fragt ApS for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er 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 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". 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 revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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 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 regnskabsbrugere 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 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 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 ledelsen 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.

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.

Kolding, den 16. december 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Henning Wiese
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne27707

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at eje og udleje fast ejendom samt dermed beslægtet virksomhed.

Indregning og måling af investeringsejendomme

Ejendommens dagsværdi er fastlagt på baggrund af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig, en investors rentekrav ændres eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. OKTOBER - 30. SEPTEMBER

	Note	2023/24 kr.	2022/23 tkr.
BRUTTOFORTJENESTE		3.190.068	-30
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		2.253.330	1.575
DRIFTSRESULTAT		5.443.398	1.545
Andre finansielle indtægter.....	1	0	55
Øvrige finansielle omkostninger.....	2	-3.679.694	-2.055
RESULTAT FØR SKAT		1.763.704	-455
Skat af årets resultat.....	3	-388.015	100
ÅRETS RESULTAT		1.375.689	-355
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		1.375.689	-355
I ALT		1.375.689	-355

BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2024 kr.	2023 tkr.
Investeringsejendomme.....		84.191.000	81.871
Materielle anlægsaktiver.....	4	84.191.000	81.871
ANLÆGSAKTIVER.....		84.191.000	81.871
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		1.176.323	0
Andre tilgodehavender.....		200	24
Tilgodehavende selskabsskat.....		670.399	1.176
Tilgodehavender.....		1.846.922	1.200
Likvide beholdninger.....		0	25
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		1.846.922	1.225
AKTIVER.....		86.037.922	83.096

BALANCE 30. SEPTEMBER

PASSIVER	Note	2024 kr.	2023 tkr.
Anpartskapital.....		40.000	40
Overført resultat.....		15.999.002	14.624
EGENKAPITAL.....		16.039.002	14.664
Hensættelser til udskudt skat.....		2.129.551	1.071
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		2.129.551	1.071
Gæld til realkreditinstitutter.....		36.124.882	0
Deposita.....		3.240.149	3.191
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	39.365.031	3.191
Gæld til realkreditinstitutter.....		1.295.000	0
Gæld til pengeinstitutter.....		12.660.794	27.505
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		12.500	13
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		14.101.345	36.542
Anden gæld.....		434.699	110
Kortfristede gældsforpligtelser.....		28.504.338	64.170
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		67.869.369	67.361
PASSIVER.....		86.037.922	83.096
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Koncernregnskab	8		
Medarbejderforhold	9		

EGENKAPITALOPGØRELSE

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2023.....	40.000	14.623.313	14.663.313
Forslag til resultatdisponering.....		1.375.689	1.375.689
Egenkapital 30. september 2024.....	40.000	15.999.002	16.039.002

NOTER

	2023/24 kr.	2022/23 tkr.	Note
Andre finansielle indtægter			1
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	0	55	
	0	55	
Øvrige finansielle omkostninger			2
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	1.050.077	1.345	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	2.629.617	710	
	3.679.694	2.055	
Skat af årets resultat			3
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	-670.399	-1.176	
Regulering af udskudt skat.....	1.058.414	1.076	
	388.015	-100	

Materielle anlægsaktiver

kr.	Investerings- ejendomme	4
Kostpris 1. oktober 2023.....	80.296.341	
Tilgang.....	66.670	
Kostpris 30. september 2024.....	80.363.011	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. oktober 2023.....	1.574.659	
Årets værdireguleringer.....	2.253.330	
Værdireguleringer til dagsværdi 30. september 2024.....	3.827.989	
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2024.....	84.191.000	

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

kr.	Investerings- ejendomme
Dagsværdi 30. september 2024.....	84.191.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	2.253.330

Investeringsejendomme

Investeringsejendommen er fragtterminal beliggende i Næstved og er fuldt udlejet på lejekontrakt til tredjemand. Ejendommens dagværdi vurderes ved anvendelse af en afkastbaseret model.

De fremtidige lejeindtægter er baseret på det anførte i lejekontrakten samt en årlig indeksregulering.

Ved beregningen anvendes et afkast på 5,1%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed, lejekontraktens bestemmelser om uopsigelighed og indeksregulering mv. Dagsværdien er baseret på en normalindtjening på 4.294 tkr.

NOTER

	Note			
Langfristede gældsforpligtelser				5
kr.	30/9 2024 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/9 2023 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	37.419.882	1.295.000	31.082.000	0
Deposita.....	3.240.149	0	3.240.149	3.191.250
	40.660.031	1.295.000	34.322.149	3.191.250

Eventualposter mv. 6

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for UpperCut Holding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser 7

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på 38.122 tkr. er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2024 udgør 84.191 tkr.

Selskabet har derudover udstedt ejerpantebrev på i alt 13.300 tkr., der giver pant i ovenstående investeringsejendomme.

Selskabet har til sikkerhed for mellemværende med banken afgivet transport i husleje/huslejekontrakt.

Koncernregnskab 8

Selskabet indgår i koncernregnskabet for UpperCut Holding ApS, Dulmosevej 11, 6040 Egtved, CVR-nr. 37 07 42 68, hvilket er selskabets ultimative moderselskab.

	2023/24	2022/23	
Medarbejderforhold			9
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1	

En direktør tilknyttet, som ikke modtager vederlag.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Næstved Fragt ApS for 2023/24 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme under opførelse indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer lægges til kostprisen på investeringsaktiverne, og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af nyanskaffelser og forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning 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

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til dagsværdi.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skyldig skat 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 samt for betalte acontoskatte.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominal værdi.