

Marinebuen 6, Næstved ApS

Marinebuen 6, 4700 Næstved
CVR-nr. 27 11 14 08

Årsrapport for 2024

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 06.08.25

Christian Busk
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	5 - 6
Ledelsesberetning	7 - 8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13 - 20

Selskabet

Marinebuen 6, Næstved ApS
Marinebuen 6
4700 Næstved
Hjemsted: Næstved
CVR-nr.: 27 11 14 08
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion

Direktør Christian Busk

Revisor

Beierholm
Godkendt Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24 for Marinebuen 6, Næstved ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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 min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Næstved, den 6. august 2025

Direktionen

Christian Busk
Direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Marinebuen 6, Næstved ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Marinebuen 6, Næstved ApS for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder oplysning om 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. 31.12.24 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors 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 revisors 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 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 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

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 selskabet, 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 lovgivningen.

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.

Slagelse, den 6. august 2025

Beierholm

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Simon Bach Nielsen

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne42779

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i at investere i faste ejendom, handel og finansiering.

Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Selskabets investeringsejendom er en erhvervsejendom på 2.025 m² beliggende i Næstved. Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Selskabet forventer at indgå lejekontrakt pr. 1. august 2025 med uopsigelighed indtil 31.05.2027.

De centrale forudsætninger anvendt ved opgørelsen af dagsværdien er beskrevet i note 6, hvortil der henvises. Afkastmodellen er særlig følsom for ændringer i de centrale forudsætninger. En forøgelse af afkastkravet med 0,25%-point vil reducere dagsværdien med t.DKK 330, og hhv. øge dagsværdien med t.DKK 350, hvorved der kan være usikkerhed om den indregnede værdi.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.24 - 31.12.24 udviser et resultat på DKK -1.378.028 mod DKK -297.526 for tiden 01.01.23 - 31.12.23. Balancen viser en egenkapital på DKK -1.523.047.

Oplysninger om fortsat drift

Årets resultat for 2024 udviser et underskud på t.kr. 1.378 og egenkapitalen pr. 31.12.24 udgør t.DKK -1.523. Selskabet har således tabt anpartskapitalen og er omfattet af selskabslovens kapitalbestemmelser.

Selskabet indgår i koncernforhold med Arne Busk Automobile A/S, som tidligere har været lejer af selskabets ejendom. Selskabets ejendom har tidligere været til salg, men det forventes, at ejendommen udlejes til tredjemand fra 1. august 2025, hvilket vil styrke selskabets likviditet betydeligt samt reetablere egenkapitalen indenfor de kommende år. Lejekontrakten foreligger i udkast og afventer underskrift.

Arne Busk Automobile A/S har afgivet ulimiteret støtteerklæring overfor selskabet om via mellemregning at tilføre tilstrækkelig likviditet til at selskabet kan indfri sine forpligtelser i takt med de forfalder.

På denne baggrund aflægger ledelsens årsregnskabet under forudsætning af fortsat drift.

Efterfølgende begivenheder

Som beskrevet ovenfor i afsnittet "oplysning om fortsat drift" er det forventningen, at selskabets ejendom er udlejet fra 1. august 2025.

Resultatopgørelse

Note		2024 DKK	2023 DKK
	Bruttoresultat	-124.155	535.632
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-1.200.000	-510.001
	Resultat af primær drift	-1.324.155	25.631
4	Finansielle indtægter	0	1.916
5	Finansielle omkostninger	-441.531	-408.699
	Resultat før skat	-1.765.686	-381.152
	Skat af årets resultat	387.658	83.626
	Årets resultat	-1.378.028	-297.526
Forslag til resultatdisponering			
	Overført resultat	-1.378.028	-297.526
	I alt	-1.378.028	-297.526

AKTIVER		31.12.24	31.12.23
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	9.540.000	10.740.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	9.540.000	10.740.000
	Anlægsaktiver i alt	9.540.000	10.740.000
	Andre tilgodehavender	104.598	0
	Tilgodehavender i alt	104.598	0
	Likvide beholdninger	68.620	748
	Omsætningsaktiver i alt	173.218	748
	Aktiver i alt	9.713.218	10.740.748

PASSIVER		31.12.24	31.12.23
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	-1.648.047	-270.019
	Egenkapital i alt	-1.523.047	-145.019
	Hensættelser til udskudt skat	680.727	1.068.385
	Hensatte forpligtelser i alt	680.727	1.068.385
6	Gæld til realkreditinstitutter	4.067.414	4.405.423
6	Gæld til øvrige kreditinstitutter	939.978	1.011.807
6	Gæld til tilknyttede virksomheder	4.131.865	3.116.038
6	Anden gæld	450.000	450.000
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	9.589.257	8.983.268
6	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	403.069	388.691
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	45.250	24.000
	Gæld til tilknyttede virksomheder	44.748	15.552
	Selskabsskat	0	28.574
	Anden gæld	473.214	377.297
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	966.281	834.114
	Gældsforpligtelser i alt	10.555.538	9.817.382
	Passiver i alt	9.713.218	10.740.748

7 Oplysninger om dagsværdi

8 Eventualforpligtelser

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.24 - 31.12.24			
Saldo pr. 01.01.24	125.000	-270.019	-145.019
Forslag til resultatdisponering	0	-1.378.028	-1.378.028
Saldo pr. 31.12.24	125.000	-1.648.047	-1.523.047

1. Oplysninger om fortsat drift

Årets resultat for 2024 udviser et underskud på t.kr. 1.378 og egenkapitalen pr. 31.12.24 udgør t.DKK -1.523. Selskabet har således tabt anpartskapitalen og er omfattet af selskabslovens kapitalbestemmelser.

Selskabet indgår i koncernforhold med Arne Busk Automobile A/S, som tidligere har været lejer af selskabets ejendom. Selskabets ejendom har tidligere været til salg, men det forventes, at ejendommen udlejes til tredjemand fra 1. august 2025, hvilket vil styrke selskabets likviditet betydeligt samt reetablere egenkapitalen indenfor de kommende år. Lejekontrakten foreligger i udkast og afventer underskrift.

Arne Busk Automobile A/S har afgivet ulimiteret støtteerklæring overfor selskabet om via mellemregning at tilføre tilstrækkelig likviditet til at selskabet kan indfri sine forpligtelser i takt med de forfalder.

På denne baggrund aflægger ledelsens årsregnskabet under forudsætning af fortsat drift.

2. Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for 2024 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Selskabets investeringsejendom er en erhvervsejendom på 2.025 m² beliggende i Næstved. Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Selskabet forventer at indgå lejekontrakt pr. 1. august 2025 med uopsigelighed indtil 31.05.2027.

De centrale forudsætninger anvendt ved opgørelsen af dagsværdien er beskrevet i note 6, hvortil der henvises. Afkastmodellen er særlig følsom for ændringer i de centrale forudsætninger. En forøgelse af afkastkravet med 0,25%-point vil reducere dagsværdien med t.DKK 330, og hhv. øge dagsværdien med t.DKK 350, hvorved der kan være usikkerhed om den indregnede værdi.

3. Efterfølgende begivenheder

Som beskrevet ovenfor i afsnittet "oplysning om fortsat drift" er det forventningen, at selskabets ejendom er udlejet fra 1. august 2025.

4. Finansielle indtægter

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	1.916
---	---	-------

5. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger fra tilknyttede virksomheder	141.334	112.221
Renteomkostninger i øvrigt	299.202	296.478
Øvrige finansielle omkostninger	995	0
I alt	441.531	408.699

6. 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	331.510	2.741.373	4.398.924	4.730.423
Gæld til øvrige kreditinstitutter	71.559	558.384	1.011.537	1.075.498
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	4.131.865	3.116.038
Anden gæld	0	0	450.000	450.000
I alt	403.069	3.299.757	9.992.326	9.371.959

7. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Dagsværdi pr. 31.12.24	9.540.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	-1.200.000

Selskabets investeringsejendom er beliggende i Næstved. Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelsen af den afkastbaseret model. Selskabet forventer at indgå lejekontrakt fra 1. august 2025 med uopsigelighed indtil 31.05.2027.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på et forventet normaliseret driftsresultat på t.DKK 715 med et afkastkrav på 7,5% for 2024 (2023: 7,0%).

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

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

8. Eventualforpligtelser

Kautionsforpligtelser

Selskabet har overfor Arne Busk Automobiler A/S påtaget sig kautionsforpligtelser for i alt t.kr. 3.709 vedrørende Sparekassen Sjælland-Fyn A/S.

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen og hæfter forholdsmæssigt for selskabsskatter og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af den ultimative modervirksomhed. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten m.v.

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 4.399 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 9.540.

Til sikkerhed for bankgæld på t.kr. 1.012 er der tinglyst ejerpantebreve på kr. 7.000.000.

10. 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

Bruttoresultat

Bruttoresultat 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.

10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**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.

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 rentekomkostninger m.v.

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

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**BALANCE****Materielle anlægsaktiver***Investeringsejendomme*

Investeringsejendomme 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. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme 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 salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

Aktuelle og udskudte skatter

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

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indreg-

10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

nes 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

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.