

Logistea Nykøbing Mors A/S

c/o BEWI Denmark A/S, Østerled 30, 4300 Holbæk
CVR-nr. 31 49 98 79

Årsrapport 2024

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling, den 12. februar 2025

Ove Rød Henriksen

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 3

Erklæringer

Ledelsespåtegning 4

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 5-7

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning 8

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse 9

Balance 10-11

Egenkapitalopgørelse 12

Noter 13-15

Anvendt regnskabspraksis 16-17

Selskabsoplysninger

Selskabet Logistea Nykøbing Mors A/S
c/o BEWI Denmark A/S
Østerled 30
4300 Holbæk

CVR-nr.: 31 49 98 79
Stiftet: 25. juni 2008
Kommune: Holbæk
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Bestyrelse Niklas Gösta Zuckerman, formand
Ove Rød Henriksen
Frank Robert Hanshus
Michela Charlotta Ingela Westin Sundberg

Direktion Ove Rød Henriksen

Revision Redmark
Godkendt Revisionspartnerselskab
Hasseris Bymidte 6
9000 Aalborg

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Logistea Nykøbing Mors A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, den 12. februar 2025

Direktion:

Ove Rød Henriksen

Bestyrelse:

Niklas Gösta Zuckerman
Formand

Ove Rød Henriksen

Frank Robert Hanshus

Michela Charlotta Ingela Westin
Sundberg

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Logistea Nykøbing Mors A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Logistea Nykøbing Mors A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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 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.

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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.
- 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Aalborg, den 12. februar 2025

Redmark
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 29 44 27 89

Steen Jensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne27739

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Bruttofortjeneste		5.741.500	5.568.088
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		900.000	-3.500.000
Driftsresultat		6.641.500	2.068.088
Andre finansielle indtægter	1	26.281	41.645
Øvrige finansielle omkostninger	2	-2.640.045	-4.168.301
Resultat før skat		4.027.736	-2.058.568
Skat af årets resultat	3	-886.102	467.566
Årets resultat		3.141.634	-1.591.002
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		3.141.634	-1.591.002
I alt		3.141.634	-1.591.002

Balance 31. december 2024

Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Investeringsejendomme		75.700.000	74.800.000
Materielle anlægsaktiver	4	75.700.000	74.800.000
Anlægsaktiver		75.700.000	74.800.000
<hr/>			
Tilgodehavende selskabsskat		0	20.785
Tilgodehavender		0	20.785
Likvide beholdninger		526.189	0
Omsætningsaktiver		526.189	20.785
<hr/>			
Aktiver		76.226.189	74.820.785
<hr/>			

Balance 31. december 2024

Passiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Aktiekapital		500.000	500.000
Overført resultat		9.268.387	6.126.752
Egenkapital		9.768.387	6.626.752
<hr/>			
Hensættelser til udskudt skat		12.083.649	11.372.051
Hensatte forpligtelser		12.083.649	11.372.051
<hr/>			
Gældsbreve		6.005.000	6.005.000
Gæld til realkreditinstitutter		32.008.096	0
Deposita		5.699.143	5.699.143
Langfristede gældsforpligtelser	5	43.712.239	11.704.143
Gæld til realkreditinstitutter		2.042.142	0
Gæld til pengeinstitutter		0	95
Leverandører af varer og tjenesteydelser		20.650	23.853
Gæld til tilknyttede virksomheder		8.276.874	44.946.147
Selskabsskat		322.248	147.744
Kortfristede gældsforpligtelser		10.661.914	45.117.839
Gældsforpligtelser		54.374.153	56.821.982
<hr/>			
Passiver		76.226.189	74.820.785
<hr/>			
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Oplysninger om usikkerhed ved going concern	8		
Koncernregnskab	9		
Medarbejderforhold	10		

Egenkapitalopgørelse

kr.	Aktiekapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	500.000	6.126.753	6.626.753
Forslag til resultatdisponering		3.141.634	3.141.634
Egenkapital 31. december 2024	500.000	9.268.387	9.768.387

Noter

	2024 kr.	2023 kr.
1 Andre finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	25.786
Finansielle indtægter i øvrigt	26.281	15.859
	26.281	41.645

2 Øvrige finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	298.115	885.189
Finansielle omkostninger i øvrigt	2.341.930	3.283.112
	2.640.045	4.168.301

3 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	174.504	-20.785
Regulering af udskudt skat	711.598	-446.781
	886.102	-467.566

4 Materielle anlægsaktiver		
kr.		Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2024		60.531.678
Kostpris 31. december 2024		60.531.678
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2024		14.268.322
Årets værdireguleringer		900.000
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2024		15.168.322
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024		75.700.000

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

kr.		Erhvervsudlejning
Dagsværdi 31. december 2024		75.700.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen		900.000

Noter

4 | Materielle anlægsaktiver (fortsat)

Dagsværdi for erhvervsejendom

Ejendommen er en industriejendom beliggende i Nykøbing Mors og er fuldt udlejet på en 8-årig lejekontrakt til tredjemand. Ejendommens dagsværdi vurderes ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand, som baserer sin værdiansættelse på en Discounted Cash Flow-model, hvor dagsværdien baseres dels på værdien af de fremtidige pengestrømme i en 8-årig budgetperiode og dels på værdien i terminalperioden, der ligger efter budgetperioden.

De fremtidige pengestrømme baserer sig på ejendommens budget for de kommende 8 år, som tager udgangspunkt i den aftalte leje, nettolejen udgjorde i 2024 6.080 tkr. (2023 6.049 tkr.). Lejer afholder alle driftsudgifter relateret til ejendommen, herunder udgifter til forsikring, ejendomsskatte og vedligeholdelse mv. Der er indregnet en inflationsrate på 2 %.

Ved beregningen er anvendt en diskonteringsrente før skat på 10 % (2023 10 %), som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed mv. Diskonteringsrenten på 10 % (2023 10 %) svarer til diskonteringsfaktor oplyst af anerkendt vurderingsmægler som værende det generelle afkastkrav for industriejendomme i det pågældende område.

5 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	31/12 2024 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2023 gæld i alt
Gældsbreve	6.005.000	0	6.005.000	6.005.000
Gæld til realkreditinstitutter	34.050.238	2.042.142	23.473.051	0
Deposita	5.699.143	0	5.699.143	5.699.143
	45.754.381	2.042.142	35.177.194	11.704.143

6 | Eventualposter mv.

Eventualforpligtelser

Selskabet har stillet kaution for tilknyttet virksomheders realkreditgæld som pr. 31. december 2024 udgør 240,4 mio. kr.

Selskabet har stillet kaution for tilknyttet virksomheders banklån som pr. 31. december 2024 udgør 29,5 mio. kr.

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. En del af koncerns selskaber indgår i en fælles momsregistrering. Selskaberne i fællesregistreringen hæfter solidarisk for den samlet momsforpligtelse på 1.914 tkr.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Logistea Industrial Properties Denmark ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

Noter

7 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gældsbevægelse på 6.005 tkr. er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 75.700 tkr.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 34.329 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 75.700 tkr.

8 | Oplysninger om usikkerhed ved going concern

Logistea Nykøbing Mors A/S er finansieret af kortfristede lån, som pr. 31. december 2024 udgør 8,3 mio. kr. Kreditfaciliteterne, som er stillet til rådighed for selskabet, er aftalt med selskabet Logistea AS, ovenliggende moderselskab, og kreditfaciliteterne er baseret på aktiviteter og planer for Logistea Nykøbing Mors A/S.

Selskabet har fra moderselskabet Logistea AS modtaget en støtteerklæring, hvor moderselskabet vil støtte selskabet med tilstrækkelig likviditet, og gælden på 8,3 mio. kr. vil ikke blive krævet indfriet.

Der foreligger prognoser for fremtidig positivt cash flow i selskabet.

Baseret på støtteerklæring og igangværende lejeaftaler for selskabets ejendomme, vurderer ledelsen, at selskabets kapitalberedskab er tilfredsstillende og præsenterer årsregnskabet under forudsætning af fortsat drift.

9 | Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernregnskabet for Logistea AB, Box 5089, 102 42 Stockholm

	2024	2023
--	------	------

10 | Medarbejderforhold

Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1
--	---	---

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Logistea Nykøbing Mors A/S for 2024 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

Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af huslejeindtægter og viderefaktureret forsikring og ejendomsskatter. Lejeindtægten indregnes lineært i lejeperioden.

Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af de afgifter og rabatter, der kan henføres til salget.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte omkostninger vedrørende driften af ejendommene.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme 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, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under aconto-skatteordningen 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 kostpris.

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

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 netto-provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominal værdi.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til kursen på transaktionsdagen.