

# Production Site Nakskov ApS

Nøjsomhedsvej 1, 4900 Nakskov  
CVR-nr. 35 80 44 12

## Årsrapport for regnskabsåret 01.07.23 - 30.06.24

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 29.10.24

Frederik Hjørne-Christensen  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12 - 19

---

---

**Selskabet**

---

Production Site Nakskov ApS  
Nøjsomhedsvej 1  
4900 Nakskov  
Hjemsted: Lolland Kommune  
CVR-nr.: 35 80 44 12  
Regnskabsår: 01.07 - 30.06

---

**Direktion**

---

Frederik Hjørne-Christensen

---

**Bestyrelse**

---

Martin Ahm Stærke  
Micki Eriksen  
Frederik Hjørne-Christensen  
Sammy Kiraz

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Godkendt Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.23 - 30.06.24 for Production Site Nakskov 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. 30.06.24 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.23 - 30.06.24.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nakskov, den 29. oktober 2024

**Direktionen**

Frederik Hjørne-Christensen

**Bestyrelsen**

Martin Ahm Stærke  
Formand

Micki Eriksen

Frederik Hjørne-Christensen

Sammy Kiraz

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### Til kapitalejerne i Production Site Nakskov ApS

#### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Production Site Nakskov ApS for regnskabsåret 01.07.23 - 30.06.24, 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. 30.06.24 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.23 - 30.06.24 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.

Nykøbing F, den 29. oktober 2024

### Beierholm

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Lars Strange Hansen

Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne29479

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i at eje og udleje fast ejendom, samt hermed beslægtet virksomhed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.07.23 - 30.06.24 udviser et resultat på DKK 2.406.054 mod DKK 1.079.598 for tiden 01.07.22 - 30.06.23. Balancen viser en egenkapital på DKK 23.096.626.

## Resultatopgørelse

Note	2023/24 DKK	2022/23 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>3.371.216</b>	<b>2.481.016</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-69.668	-13.798
<b>Resultat før dagsværdireguleringer</b>	<b>3.301.548</b>	<b>2.467.218</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1.364.344	-552.508
Andre driftsomkostninger	-6.832	0
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>4.659.060</b>	<b>1.914.710</b>
Andre finansielle indtægter	1.457	172
Nedskrivning af finansielle aktiver	-133.738	0
Andre finansielle omkostninger	-1.441.826	-535.613
<b>Resultat før skat</b>	<b>3.084.953</b>	<b>1.379.269</b>
Skat af årets resultat	-678.899	-299.671
<b>Årets resultat</b>	<b>2.406.054</b>	<b>1.079.598</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	2.406.054	1.079.598
<b>I alt</b>	<b>2.406.054</b>	<b>1.079.598</b>



	30.06.24	30.06.23
Note	DKK	DKK
<b>AKTIVER</b>		
Investeringsejendomme	62.180.000	41.054.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	144.444	90.944
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>62.324.444</b>	<b>41.144.944</b>
Andre tilgodehavender	0	40.000
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>0</b>	<b>40.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>62.324.444</b>	<b>41.184.944</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	1.085.136	438.091
Andre tilgodehavender	2.249.268	420.832
Periodeafgrænsningsposter	208.777	352.797
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>3.543.181</b>	<b>1.211.720</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>3.543.181</b>	<b>1.211.720</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>65.867.625</b>	<b>42.396.664</b>

	30.06.24	30.06.23
Note	DKK	DKK
<b>PASSIVER</b>		
Selskabskapital	72.000	72.000
Overført resultat	23.024.626	20.618.573
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>23.096.626</b>	<b>20.690.573</b>
Hensættelser til udskudt skat	4.684.230	4.108.809
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>4.684.230</b>	<b>4.108.809</b>
1 Gæld til realkreditinstitutter	4.719.543	5.055.416
1 Deposita	597.750	549.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>5.317.293</b>	<b>5.604.416</b>
1 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.830.341	318.593
Gæld til øvrige kreditinstitutter	29.474.753	10.310.817
Leverandører af varer og tjenesteydelser	800.450	797.491
Selskabsskat	30.268	132.524
Anden gæld	28.237	31.726
Periodeafgrænsningsposter	605.427	401.715
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>32.769.476</b>	<b>11.992.866</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>38.086.769</b>	<b>17.597.282</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>65.867.625</b>	<b>42.396.664</b>

2 Oplysninger om dagsværdi

3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

**Egenkapitalopgørelse**

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.07.23 - 30.06.24			
Saldo pr. 01.07.23	72.000	6.372.113	6.444.113
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	0	14.246.459	14.246.459
Korrigeret saldo pr. 01.07.23	72.000	20.618.572	20.690.572
Forslag til resultatdisponering	0	2.406.054	2.406.054
Saldo pr. 30.06.24	72.000	23.024.626	23.096.626

**1. Langfristede gældsforpligtelser**

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30.06.24	Gæld i alt 30.06.23
Gæld til realkreditinstitutter	330.341	3.415.125	5.049.884	5.374.009
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	1.500.000	0	1.500.000	0
Deposita	0	597.750	597.750	549.000
I alt	1.830.341	4.012.875	7.147.634	5.923.009

**2. Oplysninger om dagsværdi**

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Dagsværdi pr. 30.06.24	62.180.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	1.364.344

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendomme.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på et forventet normaliseret driftsresultat på t.DKK 5.377 og et afkastkrav på 8,0% - 10,0%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til den enkelte ejendoms beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på næsten 100% af ejendommenes samlede areal svarende til budgetterede lejeindtægter på t.DKK 6.597. Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommene i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommene i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Der har ikke været anvendt eksternt vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommene.

### 3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 5.050 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 40.725.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 28.141, der giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 59.105. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter.

## 4. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har ændret regnskabspraksis på følgende områder:

#### *Måling af investeringsejendomme til dagsværdi via resultatopgørelsen*

Investeringsejendomme er hidtil målt til kostpris med fradrag af af- og nedskrivninger. Investeringsejendomme måles fremover til dagsværdi med indregning af værdireguleringer i resultatopgørelsen, da det er ledelsens vurdering, at der derved bedre opnås et retvisende billede. Sammenligningstallene er ændret i overensstemmelse med den nye praksis. Den ændrede regnskabspraksis har en positiv påvirkning på resultatet for regnskabsåret 01.07.23 - 30.06.24 med t.DKK 1.789. Pr. 30.06.24 forøges egenkapitalen med t.DKK 16.035, og balance-summen forøges med t.DKK 20.558.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste 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.

**4. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**RESULTATOPGØRELSE****Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og andre driftsindtægter 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 driftsindtægter**

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder lejeindtægter, negativ goodwill og gevinster ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

**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**

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi DKK
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5	0

Investeringsejendomme afskrives ikke.

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

#### 4. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

##### **Dagsværdiregulering af investeringsejendomme**

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

##### **Andre driftsomkostninger**

Andre driftsomkostninger omfatter omkostninger af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder omkostninger ved udlejningsaktivitet og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

##### **Nedskrivning af finansielle aktiver**

Nedskrivning af finansielle aktiver omfatter nedskrivninger af finansielle anlægsaktiver til en lavere genindvindingsværdi og finansielle omsætningsaktiver til en lavere nettorealiseringsværdi.

##### **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 udsudte 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.



#### 4. 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.

##### *Øvrige materielle anlægsaktiver*

Øvrige materielle anlægsaktiver omfatter andre anlæg, driftsmateriel og inventar.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Øvrige materielle anlægsaktiver afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

##### *Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver*

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 fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

#### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

#### 4. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

#### 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.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### 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.

#### 4. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.

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.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.