

DinRevisor

This document has electronic signature Agreement ID: 00103bKuyis2516b4661

Logistikparken 25 ApS

Årsrapport

01.01.2023–31.12.2023

CVR 41 21 09 31

Fremlagt og godkendt af generalforsamlingen
med dirigent Carsten Lohmann 22.03.2024
Underskrevet elektronisk, se bagerste side

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Indholdsfortegnelse	1
Selskabsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for året 1/1 - 31/12 2023	10
Balance pr. 31. december 2023	11
Noter til årsregnskabet	13

Selskabsoplysninger

Selskabet

Navn: Logistikparken 25 ApS
Valseholmen 14A
2650 Hvidovre

CVR-nr.: 41 21 09 31
Regnskabsår: 1/1 - 31/12 2023

Direktion

Carsten Lohmann

Revisor

DinRevisor Lyngby A/S Godkendte Revisorer
Godkendt revisionsvirksomhed
Bagsværdvej 92
2800 Kgs. Lyngby

CVR-nr.: 37 02 98 15

**Erklæringsgivende
revisor:** Michel Mandrup

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og vedtaget årsrapporten for 1/1 - 31/12 2023, omfattende ledelsespåtegning, ledelsesberetning samt årsregnskabet, indeholdende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsrapporten aflægges efter årsregnskabsloven.

Selskabet har fravalgt revision, og ledelsen erklærer at betingelserne for fravalg fortsat er opfyldt.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig. Årsregnskabet giver efter vor opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet. Ledelsesberetningen giver efter vor opfattelse en retvisende redegørelse.

Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Hvidovre, den 22. marts 2024
Underskrevet elektronisk, se bagerste side

I direktionen

Carsten Lohmann

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse af Logistikparken 25 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Logistikparken 25 ApS for regnskabsåret 1/1 - 31/12 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisorer's Etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Kgs. Lyngby, den 22. marts 2024
DinRevisor Lyngby A/S Godkendte Revisorer
Godkendt revisionsvirksomhed, CVR nr. 37029815

Michel Mandrup
Registreret revisor
mne33770
Underskrevet elektronisk, se bagerste side

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning af fast ejendom.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb der vedrører regnskabsåret, uanset betalingstidspunkt.

Omkostninger, der er medgået til solgte varer og ydelser, er medtaget i det år, hvori indtægten fra salget er medtaget.

Værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilgå 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 indregnes aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Posterne nettoomsætning til og med andre eksterne omkostninger er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til en post benævnt bruttofortjeneste.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter fra selskabets ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen når levering af ydelsen har fundet sted.

Direkte omkostninger

Direkte omkostninger består af udlejningsomkostninger forbundet med driften af selskabets investeringsejendomme.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver består af årets værdireguleringer på investeringsejendomme.

Andre finansielle indtægter og omkostninger

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

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og årets regulering af udskudt skat.

Aktuel skat beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst og måles på grundlag af gældende skattesats på balancedagen.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver

Investeringssejendomme (Porteføljeejendomme)

Investeringssejendomme omfatter ejendomme ejet med henblik på langsigtet kapitalgevinst gennem udlejning og/eller værdistigninger.

Investeringssejendomme værdiansættes individuelt til skønnet dagsværdi. Ved værdiansættelsen af investeringssejendomme til dagsværdi føres dagsværdireguleringer på ejendomme over resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastsættes individuelt på baggrund af en afkastbaseret markedsværdi. Værdiansættelsen til markedsværdi indebærer, at ejendommens nettoindtægt inkl. tomgangsleje fratrukket driftsomkostninger kapitaliseres med individuelt fastsat markedsbaseret afkastkrav.

Afkastkravene fastsættes af virksomhedens ledelse. Afkastkravene varierer fra år til år afhængig af markedsf forholdene.

Nettoleje:

Der tages udgangspunkt i budgettet for det kommende regnskabsår, og lejeindtægterne reguleres for kendte og forventede reguleringer, faste indeksreguleringer og pristalsreguleringer. I tilfælde, hvor den opkrævede leje ikke udgør markedislejen, indregnes reguleringer til markedislejen, når disse varsles overfor lejerer. Udover leje indtægtsføres øvrige indtægter, herunder serviceydelser udført af selskabet betalt direkte af lejerne samt accessoriske ydelser, til erhvervslejemål. Alle beløb er fastsat ejendom for ejendom.

Ejendommens driftsomkostninger er fastsat ud fra de foreliggende budgetter og erfaringstal for de konkrete og lignende ejendomme. Driftsomkostninger omfatter skatter og afgifter, ejendomsforsikringer, vand og el, renholdelse, grundejerforeninger og varmeregnskaber mv.

Administrationen fastsættes til de budgetterede og realiserede omkostninger forbundet med administrationen af de enkelte ejendomme ud fra budgetter og erfaringstal for ejendommene og lignende ejendomme.

Der afsættes løbende vedligeholdelsesarbejder og investeringer ud fra budgetter og erfaringstal for de konkrete og lignende ejendomme.

Aktiverede renter

I posten "materielle anlægsaktiver under udførelse" er der indregnet aktiverede renter.

Omsætningsaktiver

Tilgodehavender

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

Anvendt regnskabspraksis

Hensatte forpligtelser

Udskudte skatteforpligtelser og -aktiver

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning af udskudte skatteforpligtelser.

Udskudt skat opgøres på grundlag af gældende skatteregler på balancetidspunktet og gældende skattesats på forventet udnyttelsestidspunkt.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser til kreditinstitutter

Gældsforpligtelser til kreditinstitutter indregnes på optagelsestidspunktet til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles gældsforpligtelser til amortiseret kostpris, således at kurstab og låneomkostninger fordeles over lånets løbetid ved brug af den effektive rente på optagelsestidspunktet. Regnskabsposten indregnes under "Gæld til kreditinstitutter".

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter depositum og forudbetalt husleje, der er modtaget fra lejere forud for lejeperiodens opstart.

Gældsforpligtelser - i øvrigt

Andre gældsforpligtelser måles som udgangspunkt til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel restgæld.

Aktuel skatteforpligtelse og -tilgodehavende

Aktuel skatteforpligtelse og -tilgodehavende indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års indkomster, og fratrukket betalte aconto skatter.

Resultatopgørelse for året 1/1 - 31/12 2023

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Bruttofortjeneste	1.670.712	1.551.339
1 Dagsværdiregulering af investeringsaktiver	201.216	-365.057
Resultat af primær drift	1.871.928	1.186.282
Andre finansielle indtægter	1.996	0
Andre finansielle omkostninger	-386.790	-235.806
Resultat før skat	1.487.134	950.476
Skat af årets resultat	-327.178	-209.463
Årets resultat	1.159.956	741.013
 Forslag til resultatdisponering:		
Overført overskud eller underskud	1.159.956	741.013
Disponeret i alt	1.159.956	741.013

Ekstraordinært udbytte udloddet efter regnskabsårets udløb udgør kr. 0.

**Balance - Aktiver
pr. 31. december 2023**

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Anlægsaktiver		
Materielle anlægsaktiver		
2 Investeringsejendomme	<u>25.530.631</u>	<u>25.329.415</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>25.530.631</u>	<u>25.329.415</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>25.530.631</u>	<u>25.329.415</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender		
Andre tilgodehavender	<u>1.002.543</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender i alt	<u>1.002.543</u>	<u>0</u>
Likvide beholdninger		
Likvide beholdninger	<u>442.426</u>	<u>567.749</u>
Likvide beholdninger i alt	<u>442.426</u>	<u>567.749</u>
3 Omsætningsaktiver i alt	<u>1.444.969</u>	<u>567.749</u>
Aktiver i alt	<u><u>26.975.600</u></u>	<u><u>25.897.164</u></u>

**Balance - Passiver
pr. 31. december 2023**

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	6.176.091	6.176.091
Overkurs ved emission	0	0
Overført overskud eller underskud	11.091.330	9.931.374
Egenkapital i alt	<u>17.267.421</u>	<u>16.107.465</u>
Hensatte forpligtigelser		
Hensættelser til udskudt skat	474.416	271.927
Hensatte forpligtigelser i alt	<u>474.416</u>	<u>271.927</u>
Langfristede gældsforpligtigelser		
Gæld til kreditinstitutter	7.640.264	8.071.239
Modtagne forudbetalinger fra kunder	810.000	810.000
4 Langfristede gældsforpligtigelser i alt	<u>8.450.264</u>	<u>8.881.239</u>
Kortfristede gældsforpligtigelser		
Gæld til kreditinstitutter	404.000	383.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	25.000	27.500
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	354.499	226.033
Kortfristede gældsforpligtigelser i alt	<u>783.499</u>	<u>636.533</u>
Gældsforpligtigelser i alt	<u>9.233.763</u>	<u>9.517.772</u>
Passiver i alt	<u>26.975.600</u>	<u>25.897.164</u>
5 Sikkerheder og pantsætninger		
6 Eventualforpligtigelser og eventualaktiver		

Noter til årsregnskabet

<u>Note</u>	<u>2023</u>						
1 Dagsværdiregulering af investeringsaktiver							
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme, indtægt	201.216						
Dagsværdiregulering af investeringsaktiver i alt	201.216						
2 Investeringsejendomme							
Ultimo værdi investeringsejendomme i alt	25.530.631						
Investeringsejendomme værdiansættes individuelt til skønnet dagsværdi, på følgende grundlag.							
Afkastkrav/Bruttoleje:							
Industri- og logistikejendomme							
Aarhus	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left; border-bottom: 1px solid black;">Beliggenhed/Stand</th> <th style="text-align: left; border-bottom: 1px solid black;">Bruttoleje pr. kvm</th> <th style="text-align: left; border-bottom: 1px solid black;">Afkastkrav</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="padding-left: 20px;">Primær</td> <td style="padding-left: 20px;">kr. 1.100 - kr. 1.200</td> <td style="padding-left: 20px;">6%-7%</td> </tr> </tbody> </table>	Beliggenhed/Stand	Bruttoleje pr. kvm	Afkastkrav	Primær	kr. 1.100 - kr. 1.200	6%-7%
Beliggenhed/Stand	Bruttoleje pr. kvm	Afkastkrav					
Primær	kr. 1.100 - kr. 1.200	6%-7%					
3 Omsætningsaktiver							
Omsætningsaktiver, der forfalder efter 1 år udgør t.kr. 1.000.							
4 Langfristede gældsforpligtigelser							
Langfristet gæld der forfalder efter 5 år udgør t.kr. 6.830							
5 Sikkerheder og pantsætninger							
Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, hvor den samlede gæld udgør t.kr. 8.044 er der tinglyst ejerpantebrev på nom. t.kr. 10.000 med pant i aktiver, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 25.530.							
6 Eventualforpligtelser og eventualaktiver							
Selskabet har ingen eventualforpligtelser.							

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Carsten Lohmann

Navnet returneret af dansk MitID var:

Carsten Lohmann

Direktør

På vegne af Logistikparken 25 ApS

ID: 6f98b3e4-9413-492d-a6dc-26a52e010115

Tidspunkt for underskrift: 26-03-2024 kl.: 11:58:50

Underskrevet med MitID



Carsten Lohmann

Navnet returneret af dansk MitID var:

Carsten Lohmann

Dirigent

På vegne af Logistikparken 25 ApS

ID: 6f98b3e4-9413-492d-a6dc-26a52e010115

Tidspunkt for underskrift: 26-03-2024 kl.: 11:58:50

Underskrevet med MitID



Michel Mandrup

Navnet returneret af dansk MitID var:

Michel Mandrup

Registreret revisor

På vegne af DinRevisor Lyngby A/S Godkendte Revisorer

ID: 3798537d-5d64-4cbd-97f2-be3916f9feca

Tidspunkt for underskrift: 26-03-2024 kl.: 21:49:47

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 00203bKuyss251664661

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.