

Logistea Properties V Denmark ApS

c/o BEWI Denmark A/S, Østerled 30, 4300 Holbæk
CVR-nr. 43 46 55 54

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	13-14
Anvendt regnskabspraksis	15-16

Selskabsoplysninger

Selskabet	Logistea Properties V Denmark ApS c/o BEWI Denmark A/S Østerled 30 4300 Holbæk CVR-nr.: 43 46 55 54 Stiftet: 11. august 2022 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 Properties V Denmark 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. 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 Properties V Denmark ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Logistea Properties V Denmark ApS 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 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 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 formål er investering i kapitalandele og hermed beslægtet virksomhed.

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter

Selskabet har i indeværende år modtaget koncerntilskud fra moderselskabet på 136.572 tkr. Tilskuddet er ydet til finansiering af selskabets investering.

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.	2022/23 kr.
Bruttotab		-160.559	-143.655
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		62.807.116	1.210.994
Andre finansielle indtægter	1	70.381	130.659
Nedskrivning af finansielle aktiver		-78.807.116	0
Øvrige finansielle omkostninger	2	-304.238	-83.522
Resultat før skat		-16.394.416	1.114.476
Skat af årets resultat	3	86.772	21.234
Årets resultat		-16.307.644	1.135.710
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-16.307.644	1.135.710
I alt		-16.307.644	1.135.710

Balance 31. december 2024

Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Kapitalandele i dattervirksomheder		234.718.505	84.831.410
Finansielle anlægsaktiver	4	234.718.505	84.831.410
Anlægsaktiver		234.718.505	84.831.410
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		3.187.373	1.220.715
Udskudte skatteaktiver		0	6.038
Tilgodehavende selskabsskat		92.810	15.196
Tilgodehavender		3.280.183	1.241.949
 Likvide beholdninger		 190.928	 86
 Omsætningsaktiver		 3.471.111	 1.242.035
Aktiver		238.189.616	86.073.445

Balance 31. december 2024

Passiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Anpartskapital		40.000	40.000
Overført resultat		206.231.553	85.967.120
Egenkapital		206.271.553	86.007.120
Gæld til pengeinstitutter		29.673.230	275
Leverandører af varer og tjenesteydelser		27.680	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		302.534	66.050
Anden gæld		1.914.619	0
Kortfristede gældsforpligtelser		31.918.063	66.325
Gældsforpligtelser		31.918.063	66.325
Passiver		238.189.616	86.073.445

Eventualposter mv.	5
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6
Oplysninger om usikkerhed ved going concern	7
Koncernregnskab	8
Medarbejderforhold	9

Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	40.000	85.967.120	86.007.120
Forslag til resultatdisponering		-16.307.644	-16.307.644
Tilskud moderselskab		136.572.077	136.572.077
Egenkapital 31. december 2024	40.000	206.231.553	206.271.553

Noter

	2024 kr.	2022/23 kr.
1 Andre finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	4.114	83.871
Finansielle indtægter i øvrigt	66.267	46.788
	70.381	130.659

2 Øvrige finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	2.534	80.245
Finansielle omkostninger i øvrigt	301.704	3.277
	304.238	83.522

3 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	-92.810	-15.196
Regulering af udskudt skat	6.038	-6.038
	-86.772	-21.234

4 Finansielle anlægsaktiver	Kapitalandele i dattervirksomheder
kr.	
Kostpris 1. januar 2024	84.831.410
Tilgang	228.694.211
Kostpris 31. december 2024	313.525.621
Årets nedskrivning	78.807.116
Af- og nedskrivninger 31. december 2024	78.807.116
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	234.718.505

Noter

5 | Eventualposter mv.

Eventualforpligtelser

Selskabet har stillet kaution for datterselskabers realkreditgæld som pr. 31. december 2024 udgør 274,7 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 koncernens selskaber indgår i en fælles momsreistrering. Selskaberne i fællesregistreringen hæfter solidarisk for den samlede momsforpligtelse på 1.915 tkr.

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

6 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har til sikkerhed for datterselskabers mellemværender med realkreditinstitut pantsat kapitalandelene i datterselskaber, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 er 234.718 tkr.

7 | Oplysninger om usikkerhed ved going concern

Logistea Properties Denmark V ApS er finansieret af kortfristede lån, som pr. 31. december 2024 udgør 303 tkr. 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 Properties Denmark V ApS.

Selskabet har fra moderselskabet Logistea AS modtaget en støtteerklæring, hvor moderselskabet vil støtte selskabet med tilstrækkelig likviditet, og gælden på 303 tkr. vil ikke blive krævet indfriet.

Der foreligger prognoser for fremtidig positivt cash flow i selskabet.

Baseret på støtteerklæringen vurderer ledelsen, at selskabets kapitalberedskab er tilfredsstillende og præsenterer årsregnskabet under forudsætning af fortsat drift.

8 | Koncernregnskab

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

	2024	2022/23
9 Medarbejderforhold		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Logistea Properties V Denmark ApS 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.

Sammenligningstal

Sammenligningstallene i resultatopgørelsen kan ikke sammenholdes med indeværende år, da sidste år var selskabets første regnskabsår på 17 måneder, mens indeværende år dækker 12 måneder.

Resultatopgørelsen

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder

Udbytte fra kapitalandele af dattervirksomheder indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer. Ved afhændelser indregnes eventuel fortjeneste, når de økonomiske rettigheder knyttet til de solgte kapitalandele overføres, dog tidligst når fortjenesten er realiseret eller anses som realisabel. Desuden indgår realiserede tab udover nedskrivninger, når sådanne må konstateres.

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 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

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. For kapitalandele opgøres kapitalværdien til selskabets andel i nutidsværdien af de nettopengestrømme, som dattervirksomheden forventes at skabe gennem sine aktiviteter og fra salg af aktiver efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

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

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 acontoskatter.

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 nominel 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.