

**K/S Logistikcenter Nord**  
**Christian Xs Vej 56-58, 8260 Viby J**

---

**Årsrapport for**  
**2014**

---

**CVR-nr. 26 34 45 06**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 5. april 2015.

---

**Bendt Mortensen**  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2014</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10

## **Ledespåtegning**

---

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2014 for K/S Logistikcenter Nord.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viby, den 25. februar 2015

### **Bestyrelse**

Bent Roland Nielsen

Hans Møller Nielsen

Jørn Nielsen

### **Komplementar**

Komplementarselskabet Logistikcenter Nord ApS

## **Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet**

---

### **Til kommanditisterne i K/S Logistikcenter Nord**

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Logistikcenter Nord for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

### **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.

### **Revisors ansvar**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

## **Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet**

---

### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 25. februar 2015

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Leif Tomasson  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

### Selskabet

K/S Logistikcenter Nord  
Christian Xs Vej 56-58  
8260 Viby J

CVR-nr.: 26 34 45 06  
Stiftet: 16. november 2001  
Hjemsted: Aarhus  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

### Bestyrelse

Bent Roland Nielsen  
Hans Møller Nielsen  
Jørn Nielsen

### Komplementar

Komplementarselskabet Logistikcenter Nord ApS

### Administrator

Crescendo A/S

### Revision

Martinsen, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Øster Allé 42  
2100 København Ø

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for K/S Logistikcenter Nord er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Resultatopgørelsen

#### **Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme**

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende fællesregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

#### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

#### **Omkostninger vedrørende investeringsejendomme**

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende fællesregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

#### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

#### **Finansielle poster**

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Balancen

#### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

## Anvendt regnskabspraksis

---

Investeringsjendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Udskudt skat

Realisation af ejendommen til den i balancen anførte værdi vil udløse genbeskatning af foretagne skattemæssige afskrivninger. Beskatningens omfang vil afhænge af størrelsen af de af kommanditisterne foretagne skattemæssige afskrivninger, og er derfor ikke hensat i balancen.



**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Lejeindtægter	2.753.839	2.721
Andre eksterne omkostninger	-158.376	-156
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-520.844	-826
2 Værdiregulering af investeringsejendomme og gæld	-1.169.148	-870
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>905.471</b>	<b>869</b>
Andre finansielle indtægter	1.363	0
Øvrige finansielle omkostninger	-595.226	-586
<b>Årets resultat</b>	<b>311.608</b>	<b>283</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	311.608	283
<b>Disponeret i alt</b>	<b>311.608</b>	<b>283</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>			
<u>Note</u>		<u>2014</u>	<u>2013</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
3	Investeringsjendomme	25.300.000	26.300
	Materielle anlægsaktiver i alt	25.300.000	26.300
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>25.300.000</b>	<b>26.300</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Andre tilgodehavender	0	63
	Periodeafgrænsningsposter	2.556	3
	Tilgodehavender i alt	2.556	66
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>2.556</b>	<b>66</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>25.302.556</b>	<b>26.366</b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		<u>2014</u>	<u>2013</u>
<u>Note</u>			
<b>Egenkapital</b>			
4	Stamkapital	320.000	320
5	Overført resultat	10.787.999	10.476
	Udlodningskonto	-4.762.000	-4.762
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>6.345.999</u></b>	<b><u>6.034</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
6	Gæld til realkreditinstitutter	16.231.981	17.184
	Deposita	600.000	600
	Gæld til komplementar	200.900	194
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>17.032.881</u>	<u>17.978</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	1.120.000	1.090
	Gæld til pengeinstitutter	338.945	1.019
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	147.750	68
	Anden gæld	316.981	177
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.923.676</u>	<u>2.354</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>18.956.557</u></b>	<b><u>20.332</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>25.302.556</u></b>	<b><u>26.366</u></b>

**7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

## Noter

### 1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Udlejning af ejendommen beliggende Kystvejen 100, Nørresundby.

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<b>2. Værdiregulering af investeringsejendomme og gæld</b>		
Værdiregulering, gældsforpligtelser	-169.148	130
Værdiregulering, investeringsejendomme	<u>-1.000.000</u>	<u>-1.000</u>
	<b><u>-1.169.148</u></b>	<b><u>-870</u></b>
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	<u>27.346.250</u>	<u>27.346</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>27.346.250</u></b>	<b><u>27.346</u></b>
Regulering til dagsværdi primo	-1.046.250	-46
Årets regulering til dagsværdi	<u>-1.000.000</u>	<u>-1.000</u>
<b>Regulering til dagsværdi ultimo</b>	<b><u>-2.046.250</u></b>	<b><u>-1.046</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>25.300.000</u></b>	<b><u>26.300</u></b>

Ved opgørelse af afkastet tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning. Forventede drifts- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vurderet afkastprocent 8,75

### 4. Stamkapital

Stamkapital primo	<u>320.000</u>	<u>320</u>
	<b><u>320.000</u></b>	<b><u>320</u></b>

## Noter

---

	<u>31/12 2014</u>	<u>31/12 2013</u>
<b>5. Overført resultat</b>		
Overført resultat primo	10.476.391	10.193
Årets overførte overskud eller underskud	<u>311.608</u>	<u>283</u>
	<b><u>10.787.999</u></b>	<b><u>10.476</u></b>
<b>6. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	17.351.981	18.274
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-1.120.000</u>	<u>-1.090</u>
	<b><u>16.231.981</u></b>	<b><u>17.184</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>10.050.000</u>	<u>11.600</u>

## 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 17.352 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2014 udgør 25.300 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 11.700 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

Kommanditselskabets rettigheder i henhold til lejekontrakt er transporteret til sikkerhed for kommanditselskabets långivere.