
Logistik 39 ApS

Søndergade 1 B, 2. sal, 8000 Aarhus C

Årsrapport for 2015/16

(regnskabsår 1/10 - 30/9)

CVR-nr. 27 97 02 57

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 28/2 2017

Aage Tang-Andersen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. oktober 2015 - 30. september 2016 6

Balance 30. september 2016 7

Noter til årsregnskabet 9

Regnskabspraksis 13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 for Logistik 39 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015/16.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 28. februar 2017

Direktion

Aage Tang-Andersen

Jesper Vedsø Krogh

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Logistik 39 ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Logistik 39 ApS for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. 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 virksomhedens 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 virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af 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.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at tage forbehold gør vi opmærksom på oplysningerne i note 1 og ledelsens beretning, hvori ledelsen redegør for væsentlig usikkerhed, som kan rejse betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Selskabets bankforbindelse har givet tilsagn om at ville finansiere den budgetterede drift minimum frem til 30. september 2017, hvorfor årsrapporten aflægges under forudsætning af fortsat drift. Der henvises til ledelsens beretning og note 1.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aarhus, den 28. februar 2017

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Henrik Kragh

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Logistik 39 ApS
Søndergade 1 B, 2. sal
8000 Aarhus C

Telefon: 87 32 75 00

CVR-nr.: 27 97 02 57

Regnskabsperiode: 1. oktober - 30. september

Hjemstedskommune: Aarhus

Direktion

Aage Tang-Andersen
Jesper Vedsø Krogh

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Nobelparken
Jens Chr. Skous Vej 1
8000 Aarhus C

Pengeinstitut

Nordea Bank Danmark
Skt. Clemens Torv 2-6
8000 Aarhus C

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er udvikling, udlejning, administration og salg af fast ejendom samt dertil knyttet virksomhed.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015/16 udviser et overskud på DKK 3.441.611, heraf værdireguleringer på DKK 3.412.540, og selskabets balance pr. 30. september 2016 udviser en negativ egenkapital på DKK 62.891.854.

Selskabet har i regnskabsåret 2015/16 indgået en aftale med selskabets bankforbindelse, hvor en andel af gælden og skyldige renter er blevet omlagt til ansvarlige lån på i alt DKK 67 mio. Det ansvarlige lån træder tilbage for de øvrige kreditorer, og er afdragsfrit frem til 31. december 2020.

Kapitalberedskabet

Selskabets fremtidige drift vil foregå i samarbejde med selskabets bankforbindelse, som har givet tilsagn om, at de vil finansiere den budgetterede drift minimum frem til 30. september 2017. Det er på baggrund heraf ledelsens vurdering, at det er forsvarligt at aflægge årsrapporten under fortsat drift. Der henvises til note 1.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse

1. oktober 2015 - 30. september 2016

	Note	2015/16 DKK	2014/15 DKK
Nettoomsætning		3.575.500	3.711.996
Andre driftsindtægter		483.833	0
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme		-607.283	-482.847
Andre eksterne omkostninger		-379.000	-377.127
Bruttoresultat før værdireguleringer		3.073.050	2.852.022
Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser	2	3.412.540	-902.370
Bruttoresultat efter værdireguleringer		6.485.590	1.949.652
Finansielle omkostninger		-3.043.979	-4.838.282
Resultat før skat		3.441.611	-2.888.630
Skat af årets resultat	3	0	162
Årets resultat		3.441.611	-2.888.468

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		3.441.611	-2.888.468
		3.441.611	-2.888.468

Balance 30. september 2016

Aktiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Grunde og bygninger		38.695.000	35.000.000
Materielle anlægsaktiver	4	38.695.000	35.000.000
Anlægsaktiver		38.695.000	35.000.000
Andre tilgodehavender		64.592	74.116
Tilgodehavender		64.592	74.116
Likvide beholdninger		649.684	2.480.369
Omsætningsaktiver		714.276	2.554.485
Aktiver		39.409.276	37.554.485

Balance 30. september 2016

Passiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Selskabskapital		165.625	165.625
Overført resultat		-63.057.479	-66.499.090
Egenkapital	5	-62.891.854	-66.333.465
Ansvarlig lånekapital	6	69.217.414	0
Gæld til realkreditinstitutter		18.065.170	18.712.546
Langfristede gældsforpligtelser	6	87.282.584	18.712.546
Gæld til realkreditinstitutter		927.908	1.063.910
Kreditinstitutter		12.000.309	52.209.297
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	483.833
Anden gæld		2.090.329	31.418.364
Kortfristede gældsforpligtelser		15.018.546	85.175.404
Gældsforpligtelser		102.301.130	103.887.950
Passiver		39.409.276	37.554.485
Going concern	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		

Noter til årsregnskabet

1 Going concern

Selskabets fortsatte drift er afhængig af, at selskabets bankforbindelse stiller den nødvendige finansiering til rådighed, således at selskabet kan betale sine forpligtelser i takt med at de forfalder.

Selskabets bankforbindelse har givet tilsagn om, at de vil finansiere den budgetterede drift minimum frem til 30. september 2017. Selskabets ledelse forventer budgettet vil blive realiseret, men forholdet indikerer, at der er væsentlig usikkerhed, som kan rejse betydelig tvivl om selskabets fortsatte drift.

Det er på baggrund heraf ledelsens vurdering, at det er forsvarligt at aflægge årsrapporten under fortsat drift.

	<u>2015/16</u> DKK	<u>2014/15</u> DKK
2 Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser		
Værdireguleringer af andre investeringsaktiver	3.695.000	-2.000.000
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	<u>-282.460</u>	<u>1.097.630</u>
	<u>3.412.540</u>	<u>-902.370</u>

3 Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	0	0
Regulering af skat vedrørende tidligere år	<u>0</u>	<u>-162</u>
	<u>0</u>	<u>-162</u>

Noter til årsregnskabet

4 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger <u>DKK</u>
Kostpris 1. oktober 2015	<u>84.068.662</u>
Kostpris 30. september 2016	<u>84.068.662</u>
Årets opskrivninger	<u>3.695.000</u>
Opskrivninger 30. september 2016	<u>3.695.000</u>
Ned- og afskrivninger 1. oktober 2015	<u>49.068.662</u>
Ned- og afskrivninger 30. september 2016	<u>49.068.662</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2016	<u>38.695.000</u>

5 Egenkapital

	Selskabskapital <u>DKK</u>	Overført resultat <u>DKK</u>	I alt <u>DKK</u>
Egenkapital 1. oktober 2015	165.625	-66.499.090	-66.333.465
Årets resultat	<u>0</u>	<u>3.441.611</u>	<u>3.441.611</u>
Egenkapital 30. september 2016	<u>165.625</u>	<u>-63.057.479</u>	<u>-62.891.854</u>

Selskabskapitalen består af 165.625 anparter à nominelt DKK 1. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

Noter til årsregnskabet

6 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Det ansvarlige lån træder tilbage for de øvrige kreditorer i selskabet i tilfælde af konkurs. Lånet forrentes med 3% årligt.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2016 DKK	2015 DKK
Ansvarlig lånekapital		
Mellem 1 og 5 år	69.217.414	0
Langfristet del	69.217.414	0
Inden for 1 år	0	0
	69.217.414	0
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	14.341.512	14.431.854
Mellem 1 og 5 år	3.723.658	4.280.692
Langfristet del	18.065.170	18.712.546
Inden for 1 år	927.908	1.063.910
	18.993.078	19.776.456

Noter til årsregnskabet

	2016 DKK	2015 DKK
7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Sikkerhedsstillelser		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på Nordea Bank Danmark har et ejerpantebrev på 2.103.000 DKK i fast ejendom	38.695.000	35.000.000

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	38.695.000	35.000.000
---	------------	------------

Eventualaktiver

Selskabet har et udskudt skatteaktiv, der ikke er indregnet i balancen, da der er usikkerheder omkring mulighed for udnyttelse heraf. Beløbet kan ikke opgøres på en pålidelig måde, da skatteaktivet blandt andet består af skattemæssige underskud og nedskrivninger af grunde og bygninger. Værdien af skatteaktivet afhænger således af, hvorvidt skattemæssige underskud kan anvendes til modregning i en eventuel efterfølgende avance ved salg af grunde og bygninger.

Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået en managementaftale med ledelsen, som omfatter en bonusaftale, der er afhængig af værdistigninger på ejendommene. Bonusbeløbet kan først opgøres, når ejendommene er afhændet, og beløbet er derfor ikke indregnet i balancen pr. 30. september 2016.

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Logistik 39 ApS for 2015/16 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2015/16 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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 finansiell post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

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

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Regnskabspraksis

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder primært årets driftsomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder administrationsomkostninger mv.

Finansielle poster

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

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme indregnes ved anskaffelsen til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen.

Udgifter, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, tillægges anskaffelsessummen som en forbedring. Udgifter, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, udgiftsføres i resultatopgørelsen under driftsomkostninger.

Selskabets investeringsejendomme måles til markedsværdi baseret på en årlig vurdering af ejendommene. Beregningen af markedsværdien er foretaget ved hjælp af en afkastbaseret model. Ved fastlæggelse af ejendommens indtægtsforhold tages der højde for de bestående lejekontrakter, herunder den aktuelle leje og andre relevante forhold. Der reguleres for eventuel tomgangsleje. Lejeindtægten fradrages de driftsomkostninger, som påhviler ejendommene. Derudover tages der højde for de forventede renoverings- og forbedringsarbejder og eventuelle konsekvenser for fremtidige indtægter og omkostninger.

Forrentningskravet på ejendommene er fastsat til mellem 7,5 - 8%, hvilket vurderes at være markedsvilkår.

Værdireguleringer, både op- og nedskrivninger, indregnes i resultatopgørelsen.

Regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende forsikringspræmier, abonnementer og renter.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Gæld til finansieringsinstitutter måles ved første indregning til dagsværdien af det betalte eller modtagne vederlag. Efter første indregning måles gæld til finansieringsinstitutter til dagsværdi ligesom investerings- ejendomme.

Ændring af dagsværdien af de finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af investeringsaktiver".

Afholdte låneomkostninger ved optagelse af finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Finansielle omkostninger".

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører, samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris.