

REVISORHUSET
godkendte revisorer a/s

Ravnsøvej 52, 1.
8240 Risskov

post@revisor-huset.dk
Telefon: 7025 7710

revisor-huset.dk

LOGISTIK 39 ApS
Aage Bergs Vej 39
8240 Risskov

CVR-nr: 27 97 02 57

ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2022

(18. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 1. maj 2023

Dirigent, Henrik Ølholm Fuglsang



INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022

Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	14

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2022 for LOGISTIK 39 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Risskov, den 28. marts 2023

Direktion

Henrik Ølholm Fuglsang

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejeren i LOGISTIK 39 ApS**Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for LOGISTIK 39 ApS for perioden 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2022 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 revisoreres 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 den øverste ledelse 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

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.

Risskov, den 28. marts 2023

REVISORHUSET
godkendte revisorer a/s
CVR-nr.: 26593093

Torben Bang
Registreret revisor
mne15370

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet

LOGISTIK 39 ApS
Aage Bergs Vej 39
8240 Risskov

CVR-nr.: 27 97 02 57
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Henrik Ølholm Fuglsang

Revisor

REVISORHUSET
godkendte revisorer a/s
Ravnsøvej 52
8240 Risskov

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af udlejning, administration og salg af fast ejendom samt hertil knyttet virksomhed.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat er som forventet.

Selskabets fortsatte drift er betinget af, at bank og andre eksterne kreditgivere fortsat stiller den fornødne kapital til rådighed. Jeg forventer, at dette vil ske. Jeg henviser til note 1 i årsregnskabet.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022

	2022	2021
BRUTTOFORTJENESTE	545.328	847.054
Andre driftsomkostninger	-1.230.073	0
Resultat af drift før dagsværdireguleringer	-684.745	847.054
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	-9.266.131
DRIFTSRESULTAT	-684.745	-8.419.077
Andre finansielle indtægter	0	290
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-193.350	-187.718
Andre finansielle omkostninger	-2.557.156	-3.897.863
RESULTAT FØR SKAT	-3.435.251	-12.504.368
Skat af årets resultat	0	3.731
ÅRETS RESULTAT	-3.435.251	-12.500.637
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	-3.435.251	-12.500.637
DISPONERET I ALT	-3.435.251	-12.500.637

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022

AKTIVER

	2022	2021
2 Investeringsejendomme	2.003.244	2.003.244
Materielle anlægsaktiver	2.003.244	2.003.244
ANLÆGSAKTIVER	2.003.244	2.003.244
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	10.000.000	10.009.959
Andre tilgodehavender	0	43.203
Tilgodehavender	10.000.000	10.053.162
Likvide beholdninger	0	1.171.345
OMSÆTNINGSAKTIVER	10.000.000	11.224.507
AKTIVER	12.003.244	13.227.751

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022
 PASSIVER

	2022	2021
Virksomhedskapital	165.625	165.625
Overført resultat	-79.717.106	-76.281.856
EGENKAPITAL	-79.551.481	-76.116.231
Ansvarlig lånekapital	83.269.081	80.843.768
3 Langfristede gældsforpligtelser	83.269.081	80.843.768
Kreditinstitutter	1.551.736	2.030.247
Leverandører af varer og tjenesteydelser	25.000	25.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	6.638.316	6.444.967
Anden gæld	70.592	0
Kortfristede gældsforpligtelser	8.285.644	8.500.214
GÆLDSFORPLIGTELSE	91.554.725	89.343.982
PASSIVER	12.003.244	13.227.751
4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

NOTER

1 Usikkerhed om fortsat drift

Selskabet ændrede i 2017 ejerkreds med henblik på at afhænde selskabets ejendomme. Selskabets fortsatte drift er afhængig af, at selskabets bankforbindelse stiller den nødvendige finansiering til rådighed.

Der er væsentlig usikkerhed om virksomhedens fortsatte drift idet selskabskapitalen er tabt og at der er likviditetsproblemer i virksomheden. Det bedømmes, at selskabets bankforbindelse stiller den nødvendige likviditet og finansiering til rådighed, og årsregnskabet er derfor udarbejdet under forudsætning om virksomhedens fortsatte drift.

	Investeringsejendomme
2 Materielle anlægsaktiver	
Kostpris, primo	5.395.860
Kostpris 31. december 2022	5.395.860
Opskrivninger, primo	-3.392.616
Opskrivninger 31. december 2022	-3.392.616
Materielle anlægsaktiver i alt	2.003.244

Oplysninger om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Investeringsejendomme er jævnfør beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, mål til kostpris ved første indregning og efterfølgende til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Op- og nedskrivninger af investeringsejendomme sker på grundlag af regnskabsmæssige vurderinger på baggrund af markedsværdiberegninger ud fra nettolejen.

Investeringsejendomme består af 1 erhvervs- og beboelsesejendom beliggende i Hornslet.

Det gennemsnitlige afkastkrav for ejendommene udgør 9 % pr. 31/12 2022.
Størrelsen på ejendommene udgør i alt 1.022 m².

I den afkastbaserede model er der kalkuleret med et budgetteret resultat for ejendommene på 180 t.kr.

En forøgelse af afkastkravet med 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 105 t.kr.
En formindskelse af afkastkravet med 0,5%-point vil forøge den samlede dagsværdi med 118 t.kr.

NOTER

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Restgæld efter 5 år
3 Langfristede gældsforpligtelser			
Ansvarlig lånekapital	80.843.768	83.269.081	-83.269.081
	<u>80.843.768</u>	<u>83.269.081</u>	<u>-83.269.081</u>

4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i Fuglsang Invest-koncernen. Som helejet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

For de samlede skyldige selskabsskatter og kildeskatter indenfor sambeskatningskredsen pr. 31. december 2022 henvises der til årsrapporten for Fuglsang Invest ApS. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller af de tilbageholdte kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabets bankgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af ejendommene pr. 31. december 2022 udgør 2.003 t.kr.

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for bankgælden i Ejendomsselskabet Københavnvej 31 ApS, Ejendomsselskabet Kirkebjerg ApS, Ejendomsselskabet Stiftsvej 31, Vejle ApS og P-Invest Holding ApS.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for LOGISTIK 39 ApS for 2022 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

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

Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, investeringsejendommenes driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**Investeringsjendommenes driftsomkostninger**

Investeringsjendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse mv.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede kursgevinster og -tab samt amortisering af realkreditlån mv.

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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kildeskatter i sambeskatningskredsen.

BALANCEN**Materielle anlægsaktiver**

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

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

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommenes vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsjendommene divideret med investeringsjendommenes regnskabsmæssige værdi.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsjendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsjendommene.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter på bankkonti samt kontante beholdninger.

Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Henrik Erik Ølholm Fuglsang

Direktør

Serienummer: 4e4926e2-054d-40be-ac34-3f89e3e7c039

IP: 80.208.xxx.xxx

2023-05-08 06:12:41 UTC



Torben Bang

Registreret revisor

Serienummer: CVR:26593093-RID:1296119479267

IP: 212.130.xxx.xxx

2023-05-08 07:15:01 UTC



Henrik Erik Ølholm Fuglsang

Dirigent

Serienummer: 4e4926e2-054d-40be-ac34-3f89e3e7c039

IP: 80.208.xxx.xxx

2023-05-08 07:37:48 UTC



Penneo dokumentnøgle: UXODE-FENJE-16GYU-GV0EU-1CC1A-ZXWKL

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>