

---

# ***Logistikcenter Nordsjælland P/S***

Elmehøjvej 68, 8720 Højbjerg

## **Årsrapport for 2016**

---

CVR-nr. 32 88 93 87

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på virksomhe-  
dens ordinære generalfor-  
samling den 21/3 2017

Bo Nørholm  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 2

## **Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger 3

Ledelsesberetning 4

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 5

Balance 31. december 6

Egenkapitalopgørelse 8

Noter til årsregnskabet 9

Noter, regnskabspraksis 12

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Logistikcenter Nordsjælland P/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Virksomheden opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hillerød, den 21. marts 2017

## Direktion

Niels Bach

## Bestyrelse

Bo Nørholm  
formand

Ellen Bach

Niels Bach

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Logistikcenter Nordsjælland P/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Logistikcenter Nordsjælland P/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 på grundlag af virksomhedens bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

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 revisorerets Ethiske 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.

Hillerød, den 21. marts 2017

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Michael Blom

statsautoriseret revisor

# Virksomhedsoplysninger

|                     |  |
|---------------------|--|
| <b>Virksomheden</b> | Logistikcenter Nordsjælland P/S<br>Elmehøjvej 68<br>8720 Højbjerg<br><br>CVR-nr.: 32 88 93 87<br>Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december<br>Regnskabsår: 7. regnskabsår<br>Hjemstedskommune: Aarhus |
| <b>Komplementar</b> | Logistikcenter Nordsjælland Komplementar ApS<br>Elmehøjvej 68<br>8720 Højbjerg<br>CVR-nr. 32884091   |
| <b>Bestyrelse</b>   | Bo Nørholm, formand<br>Ellen Bach<br>Niels Bach  |
| <b>Direktion</b>    | Niels Bach   |
| <b>Revisor</b>      | PricewaterhouseCoopers<br>Statsautoriseret Revisionspartnerselskab<br>Milnersvej 43<br>3400 Hillerød   |

# Ledelsesberetning

## Hovedaktivitet

Virksomheden driver ejendomsselskab.

## Udvikling i året

Virksomhedens resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud på DKK 2.701.532, heraf værdireguleringer på DKK 1.000.000, og virksomhedens balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på DKK 8.928.008.

Selskabets ledelse har valgt at opskrive selskabets ejendom til dagsværdi grundet ønske om at vise den reelle værdi af selskabets aktiver.

## Begivenheder efter balancedagen

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

|  | Note | 2016<br>DKK      | 2015<br>DKK      |
|--|------|------------------|------------------|
| <b>Bruttofortjeneste før værdireguleringer</b>   |      | <b>2.214.068</b> | <b>2.145.219</b> |
| Værdireguleringer af investeringsaktiver         |      | 1.000.000        | 1.000.000        |
| <b>Bruttofortjeneste efter værdireguleringer</b> |      | <b>3.214.068</b> | <b>3.145.219</b> |
| Finansielle indtægter                            |      | 32.825           | 0                |
| Finansielle omkostninger                         | 1    | -545.361         | -644.720         |
| <b>Resultat før skat</b>                         |      | <b>2.701.532</b> | <b>2.500.499</b> |
| Skat af årets resultat                           |      | 0                | 0                |
| <b>Årets resultat</b>                            |      | <b>2.701.532</b> | <b>2.500.499</b> |

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

|                   |  |                  |                  |
|-------------------|--|------------------|------------------|
| Overført resultat |  | 2.701.532        | 2.500.499        |
|                   |  | <b>2.701.532</b> | <b>2.500.499</b> |

## Balance 31. december

### Aktiver

|  | Note | 2016<br>DKK       | 2015<br>DKK       |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Investeringsejendomme                        |      | 28.791.644        | 27.791.644        |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>              | 2    | <b>28.791.644</b> | <b>27.791.644</b> |
| <b>Anlægsaktiver</b>                         |      | <b>28.791.644</b> | <b>27.791.644</b> |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder |      | 309.965           | 304.965           |
| Andre tilgodehavender                        |      | 18.542            | 18.293            |
| <b>Tilgodehavender</b>                       |      | <b>328.507</b>    | <b>323.258</b>    |
| <b>Likvide beholdninger</b>                  |      | <b>9.661</b>      | <b>78.254</b>     |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                     |      | <b>338.168</b>    | <b>401.512</b>    |
| <b>Aktiver</b>                               |      | <b>29.129.812</b> | <b>28.193.156</b> |



## Balance 31. december

### Passiver

|   | Note     | 2016<br>DKK       | 2015<br>DKK       |
|---|----------|-------------------|-------------------|
| Selskabskapital                                   |          | 500.000           | 500.000           |
| Overført resultat                                 |          | 8.428.008         | 5.726.476         |
| <b>Egenkapital</b>                                | <b>3</b> | <b>8.928.008</b>  | <b>6.226.476</b>  |
| Gæld til realkreditinstitutter                    |          | 10.160.262        | 11.024.796        |
| Anden gæld  |          | 7.595.709         | 8.463.789         |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>            | <b>4</b> | <b>17.755.971</b> | <b>19.488.585</b> |
| Gæld til realkreditinstitutter                    | 4        | 840.000           | 805.408           |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse             |          | 175.000           | 250.000           |
| Anden gæld  | 4        | 1.430.833         | 1.422.687         |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>            |          | <b>2.445.833</b>  | <b>2.478.095</b>  |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                         |          | <b>20.201.804</b> | <b>21.966.680</b> |
| <b>Passiver</b>                                   |          | <b>29.129.812</b> | <b>28.193.156</b> |
| Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser | 5        |                   |                   |

## Egenkapitalopgørelse

|   | <u>Selskabskapital</u><br>DKK | <u>Overført<br/>resultat</u><br>DKK | <u>I alt</u><br>DKK |
|---|-------------------------------|-------------------------------------|---------------------|
| Egenkapital 1. januar                       | 500.000                       | 1.726.476                           | 2.226.476           |
| Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis | 0                             | 4.000.000                           | 4.000.000           |
| Korrigeret egenkapital 1. januar            | 500.000                       | 5.726.476                           | 6.226.476           |
| Årets resultat                              | 0                             | 2.701.532                           | 2.701.532           |
| <b>Egenkapital 31. december</b>             | <b>500.000</b>                | <b>8.428.008</b>                    | <b>8.928.008</b>    |

# Noter til årsregnskabet

|  | 2016<br>DKK    | 2015<br>DKK                       |
|--|----------------|-----------------------------------|
| <b>1 Finansielle omkostninger</b>                  |                |                                   |
| Andre finansielle omkostninger                     | 545.361        | 618.361                           |
| Valutakurstab                                      | 0              | 26.359                            |
|  | <u>545.361</u> | <u>644.720</u>                    |
| <br>   |                |                                   |
| <b>2 Aktiver der måles til dagsværdi</b>           |                | Investerings-<br>ejendomme<br>DKK |
| Kostpris 1. januar                                 |                | 30.618.319                        |
| Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis        |                | 0                                 |
| Valutakursregulering                               |                | 0                                 |
| Kostpris 31. december                              |                | <u>30.618.319</u>                 |
| <br>   |                |                                   |
| Værdireguleringer 1. januar                        |                | -6.826.675                        |
| Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis        |                | 4.000.000                         |
| Årets værdireguleringer                            |                | 1.000.000                         |
| Værdireguleringer 31. december                     |                | <u>-1.826.675</u>                 |
| <br>   |                |                                   |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>          |                | <u><b>28.791.644</b></u>          |
| <br>   |                |                                   |
| Renteomkostninger indregnet som en del af kostpris |                | <u>791.364</u>                    |

## Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker.

Dagsværdien for investeringsejendommen er opgjort med udgangspunkt i det kommende års leje ud fra et forventet afkast baseret på lignende ejendomme i området. Der er foretaget en særskilt vurdering af afkatskravet ud fra anvendelsen af ejendommen.

# Noter til årsregnskabet

## 3 Egenkapital

består af 5.000 à nominelt DKK 100. Ingen er tillagt særlige rettigheder.

har udviklet sig således:

|                                     | 2016           | 2015           | 2014           | 2013           | 2012           |
|-------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|                                     | DKK            | DKK            | DKK            | DKK            | DKK            |
| Selskabskapital 1. januar           | 500.000        | 500.000        | 500.000        | 500.000        | 500.000        |
| Kapitalforhøjelse                   | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              |
| Kapitalnedsættelse                  | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              |
| <b>Selskabskapital 31. december</b> | <b>500.000</b> | <b>500.000</b> | <b>500.000</b> | <b>500.000</b> | <b>500.000</b> |

## 4 Langfristede gældsforpligtelser

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

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

### Gæld til realkreditinstitutter

|                  |                   |                   |
|------------------|-------------------|-------------------|
| Mellem 1 og 5 år | 10.160.262        | 11.024.796        |
| Langfristet del  | 10.160.262        | 11.024.796        |
| Inden for 1 år   | 840.000           | 805.408           |
|                  | <b>11.000.262</b> | <b>11.830.204</b> |

### Anden gæld

|                        |                  |                  |
|------------------------|------------------|------------------|
| Efter 5 år             | 3.335.910        | 4.203.990        |
| Mellem 1 og 5 år       | 4.259.799        | 4.259.799        |
| Langfristet del        | 7.595.709        | 8.463.789        |
| Inden for 1 år         | 868.080          | 868.080          |
| Øvrig kortfristet gæld | 562.753          | 554.607          |
| Kortfristet del        | 1.430.833        | 1.422.687        |
|                        | <b>9.026.542</b> | <b>9.886.476</b> |

## Noter til årsregnskabet

|  | <u>2016</u><br>DKK | <u>2015</u><br>DKK |
|--|--------------------|--------------------|
| <b>5 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>           |                    |                    |
| <b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>                                   |                    |                    |
| Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter: |                    |                    |
| Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på                  | 28.791.644         | 27.791.644         |

### Eventualforpligtelser

Ej aflyst ejerpantebrev udgør kr. 10.100.000. Ejerpantebrevet er i selskabets behold.

Ejendommen er fuldt ud momsregisteret. Der er således en momsreguleringsforpligtelse såfremt ejendommen afmeldes helt eller delvis fra momsregistrering.

Der er ikke yderligere sikkerhedsstillelser eller eventuelforpligtelser pr. 31. december 2016.

# Noter, regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Logistikcenter Nordsjælland P/S for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsregnskab for 2016 er aflagt i DKK.

### Ændring af regnskabspraksis

Virksomheden har ændret regnskabspraksis for indregning af ejendomme fra kostpris til bestemmelserne for indregning af investeringsejendomme. Ændringen har medført en forhøjelse af ordinært resultat for indeværende år med t.kr. 1.104 (2015 t.kr. 1.104) og årets resultat med et tilsvarende beløb. Det har herudover påvirket virksomhedens anlægsaktiver med t.kr. 5.104 (2015 t.kr. 4.000) og den samlede balancesum med et tilsvarende beløb. Egenkapitalen er påvirket med t.kr. 5.104 (2015 t.kr. 4.000). Selskabets pengestrømme har ikke været påvirket.

### Generelt om indregning og måling

Regnskabet 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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

### Omregning af fremmed valuta

Som præsenteringsvaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som 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.

## **Noter, regnskabspraksis**

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**

#### **Bruttofortjeneste efter værdireguleringer**

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

#### **Nettoomsætning**

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration.

#### **Andre driftsindtægter/-omkostninger**

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt værdiregulering af ejendomme.

#### **Finansielle poster**

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

#### **Skat af årets resultat**

P/S'et er ikke selvstændigt skattesubjekt. Årets skattepligtige indkomst medtages i indkomsten for ejerne af P/S'et.

### **Balancen**

#### **Investeringsejendomme**

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige

## Noter, regnskabspraksis

skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af en anerkendt værdiansættelsesteknik.

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 31. december 2016 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

Værdiansættelse tager ikke udgangspunkt i opgørelsen fra ekstern valuar.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

### **Nedskrivning af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### **Egenkapital**

#### ***Udbytte***

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.



# Noter, regnskabspraksis

## Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.