

Viborg Logistik ApS

Sankt Annæ Plads 13,

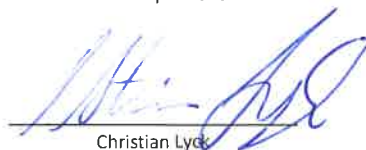
1250 København K

CVR-nr. 39322277

Årsrapport

1. januar 2022 - 31. december 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 27. april 2023



Christian Lyck
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 for Viborg Logistik 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 27. april 2023

Direktion



Christian Lyck

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Viborg Logistik ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Viborg Logistik ApS for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. 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 regnskabsåret 1. januar 2022 - 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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.

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 for 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

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.

København K, den 27. april 2023

EY

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30700228

Ole Becker

Statsautoriseret revisor

mne33732

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Viborg Logistik ApS Sankt Annæ Plads 13, 1250 København K
CVR-nr.	39322277
Regnskabsår	1. januar 2022 - 31. december 2022
Direktion	Christian Lyck
Revisor	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Dirch passer Allé 36 2000 Frederiksberg
CVR-nr.	30700228
Kontaktpersoner	Ole Becker, Statsautoriseret revisor
Regnskabsfører	Revision & Rådgivningsgruppen Godkendt Revisionspartnerselskab Mynstersvej 5, 4. 1827 Frederiksberg C
Kontaktperson	Sune Bacher

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at eje, udleje, finansiere og udvikle fast ejendom, samt anden virksomhed, der efter direktionens skøn er forbundet hermed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Driften af ejendommen er forløbet som forventet og årets resultat på 0,6 mio. kr. er tilfredsstillende.

F&H har meddelt, at de planlægger at etablere nyt byggeri i Pårup. Det forventes på den baggrund at lejer opsiger lejemålet til fraflytning ved udløbet af bindingsperioden d. 1. februar 2028.

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

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Viborg Logistik ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C(mellem).

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning 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 aktiver og forpligtelser i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Realiserede og urealiserede valutakursgevinster og -tab indgår i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Resultatopgørelsen

Huslejeindtægter

Huslejeindtægter indregnes for den periode, der vedrører regnskabsåret. Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning valgt IAS 11/IAS 18.

Huslejeindtægter måles efter fradrag af alle former for afgivne rabatter. Ligeledes fratrækkes moms og afgifter mv. opkrævet på vegne af tredjemand.

Bruttofortjeneste

Huslejeindtægter fratrukket andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende selskabets primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til administration m.v.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investeret kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi (Niveau 3 i dagsværdihierarkiet).

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen som en del af værdiregulering i investeringsaktiver.

Tilgodehavender

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

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Selskabsskat 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 acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser 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 at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld måles til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en retsgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivninger af lånets kursregulering på overtagelsestidspunktet.

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

Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, der maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1:

Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2:

Værdien opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3:

Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder, og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

Resultatopgørelse

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Bruttofortjeneste		11.212.461	10.982.177
Personaleomkostninger	1	0	0
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver	2	-9.000.000	6.000.000
Driftsresultat		2.212.461	16.982.177
Finansielle omkostninger	3	-1.409.492	-1.483.531
Resultat før skat		802.969	15.498.646
Skat af årets resultat		-180.959	-3.434.979
Årets resultat		622.010	12.063.667
Forslag til resultatdisponering			
Ekstraordinære udbytter		4.250.400	0
Overført resultat		-3.628.390	12.063.667
Resultatdisponering		622.010	12.063.667

Balance 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	2	161.000.000	170.000.000
Materielle anlægsaktiver		161.000.000	170.000.000
Anlægsaktiver		161.000.000	170.000.000
Andre tilgodehavender		7.387	250
Tilgodehavender		7.387	250
Likvide beholdninger		3.095.182	2.652.365
Omsætningsaktiver		3.102.569	2.652.615
Aktiver		164.102.569	172.652.615

Balance 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		60.000	60.000
Overført resultat		69.075.142	72.703.533
Egenkapital		69.135.142	72.763.533
Hensættelser til udskudt skat		6.709.640	7.279.562
Hensatte forpligtelser		6.709.640	7.279.562
Gæld til realkreditinstitutter		69.794.278	73.820.579
Modtagne forudbetalinger fra kunder		6.000.000	6.000.000
Ansvarlig lånekapital	4	7.069.292	6.821.163
Langfristede gældsforpligtelser	5	82.863.570	86.641.742
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	4.031.242	4.730.759
Leverandører af varer og tjenesteydelser		96.396	17.500
Selskabsskat		532.570	513.712
Anden gæld		734.009	705.807
Kortfristede gældsforpligtelser		5.394.217	5.967.778
Gældsforpligtelser		88.257.787	92.609.520
Passiver		164.102.569	172.652.615
Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning	6		
Eventualforpligtelser	7		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	8		

Egenkapitalopgørelsen

	Anparts- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	60.000	72.703.533	72.763.533
Årets resultat	0	622.009	622.009
Betalt ekstraordinært udbytte	0	-4.250.400	-4.250.400
Egenkapital 31. december 2022	60.000	69.075.142	69.135.142

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

Noter

	2022	2021
1. Personaleomkostninger		
Selskabet har i lighed med sidste år ingen ansatte.		
2. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	162.530.949	162.530.949
Kostpris ultimo	162.530.949	162.530.949
Opskrivninger primo	7.469.051	1.469.051
Årets opskrivninger	0	6.000.000
Tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	-9.000.000	0
Opskrivninger ultimo	-1.530.949	7.469.051
Regnskabsmæssig værdi ultimo	161.000.000	170.000.000

Selskabets investeringsejendom er udlejet på en triple net kontrakt frem til 1. februar 2028. Lejen reguleres årligt med udviklingen i nettoprisindekset. Dagsværdien er opgjort af eksterne valuar på baggrund af en afkastbaseret cash flow model (niveau 3) med et afkastkrav på 6,74%. Terminalværdien udgør 77,7 mio. kr. Ejendommen er en logistikejendom beliggende i Viborg.

3. Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	248.129	243.833
Andre finansielle omkostninger	1.161.363	1.239.698
	1.409.492	1.483.531

4. Ansvarlig lånekapital

Lån fra Viborg Logistics Denmark AS (moderselskab) står tilbage for øvrig gæld i selskabet. Lånet forrentes løbende og forfalder til betaling senest 1. februar 2028.

5. Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	69.794.278	4.031.242	53.366.559
Skyldig deposita	6.000.000	0	6.000.000
Ansvarlige lån	7.069.292	0	7.069.292
	82.863.570	4.031.242	66.435.851

6. Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Noter

2022

2021

7. Eventualforpligtelser

Virksomheden har gjort udbedringskrav gældende overfor en entreprenør vedrørende fejl, der forventes at koste i niveauet 900 t.kr. + moms at få udbedret. Der er pt. en verserende sag og det er uvist, hvornår sagen afsluttes.

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for Horsens Midco ApS, der er administrationselskab i sambeskatningen.

8. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for selskabets gæld overfor kreditinstitutter på 74,1 mio. kr. er der stillet pant i selskabets ejendom med en bogført værdi på 161,0 mio kr.