

## **Viborg Logistik ApS**

Sankt Annæ Plads 13


1250 København K

CVR-nr. 39322277

### **Årsrapport**

1. januar 2020 - 31. december 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 18. februar 2021



Christian Lyck  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020 for Viborg Logistik 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 18. februar 2021

Direktion

Christian Lyck

Direktør



## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejeren i Viborg Logistik ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Viborg Logistik ApS for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 2020, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav.

#### 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 regnskabsbrugerne 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, den 18. februar 2021

EY

**Godkendt Revisionspartnerselskab**

CVR-nr. 30700228



Ole Becker

Statsautoriseret revisor

mne33732

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Viborg Logistik ApS Sankt Annæ Plads 13 1250 København K
<b>CVR-nr.</b>	39322277
<b>Regnskabsår</b>	1. januar 2020 - 31. december 2020
<b>Direktion</b>	Christian Lyck, Direktør
<b>Revisor</b>	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 36 2000 Frederiksberg
<b>Kontaktperson</b>	Ole Becker, Statsautoriseret revisor
<b>Regnskabsfører</b>	Revision & Rådgivningsgruppen Registreret Revisionspartnerselskab Mynstersvej 5, 4 1827 Frederiksberg C
<b>Kontaktperson</b>	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.

### Væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Ledelsen har i 2020 ikke konstateret at COVID-19 har haft væsentlig betydning for selskabets aktivitet eller værdien af investeringsejendommen. Lejeindtægter er i året løbende afregnet.

Driften af ejendommen er forløbet som forventet og årets resultat på 7,2 mio. kr. er tilfredsstillende.

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

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Ledelsen forventer ikke, at den fortsatte nedlukning af samfundet som følge af COVID-19 vil have væsentlig påvirkning på selskabets aktivitet for 2021. Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten for Viborg Logistik ApS for 2020 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 til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtigelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

## Resultatopgørelsen

### Huslejeindtægter

Huslejeindtægter indregnes for den periode, der vedrører regnskabsåret.

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 godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen m.v.

### 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.

### Materielle anlægsaktiver

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

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

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



## Anvendt regnskabspraksis

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. Det svarer i al væsentlighed til nominel værdi, reduceret med nedskrivninger 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 acontoskatter.

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 forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I de efterfølgende perioder måles 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 restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

### 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, som 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: Værdi 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	2020 kr.	2019 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>10.962.834</b>	<b>10.868.145</b>
Personaleomkostninger	1	0	0
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver	2	0	1.551.815
<b>Driftsresultat</b>		<b>10.962.834</b>	<b>12.419.960</b>
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		-423.550	-485.687
Finansielle omkostninger		-1.318.573	-1.372.073
<b>Resultat før skat</b>		<b>9.220.711</b>	<b>10.562.200</b>
Skat af årets resultat		-2.028.543	-2.353.227
<b>Årets resultat</b>		<b>7.192.168</b>	<b>8.208.973</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført til egenkapitalreserver		7.192.168	8.208.973
<b>Resultatdisponering</b>		<b>7.192.168</b>	<b>8.208.973</b>

**Balance 31. december**

	Note	2020 kr.	2019 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	2	<u>164.000.000</u>	<u>164.000.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>164.000.000</u>	<u>164.000.000</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u>164.000.000</u>	<u>164.000.000</u>
Andre tilgodehavender		<u>0</u>	<u>75.186</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u>0</u>	<u>75.186</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>3.345.673</u>	<u>3.658.860</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u>3.345.673</u>	<u>3.734.046</u>
<b>Aktiver</b>		<u>167.345.673</u>	<u>167.734.046</u>

## Balance 31. december

	Note	2020 kr.	2019 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		60.000	60.000
Overført resultat		60.639.866	53.447.699
<b>Egenkapital</b>		<b>60.699.866</b>	<b>53.507.699</b>
Hensættelser til udskudt skat		4.549.483	3.139.404
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>4.549.483</b>	<b>3.139.404</b>
Gæld til kreditinstitutter		78.551.337	83.263.210
Skyldig deposita		6.000.000	6.000.000
Ansvarlig lånekapital	4	10.877.330	15.816.280
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>95.428.667</b>	<b>105.079.490</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	4.711.873	4.697.968
Leverandører af varer og tjenesteydelser		12.500	11.600
Selskabsskat		572.464	599.091
Anden gæld		1.370.820	698.794
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>6.667.657</b>	<b>6.007.453</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>102.096.324</b>	<b>111.086.943</b>
<b>Passiver</b>		<b>167.345.673</b>	<b>167.734.046</b>
Eventualforpligtelser	6		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	7		

## Egenkapitaloppgørelsen

	<b>Anparts- kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Udbytte for året</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. januar 2020	60.000	53.447.698	0	53.507.698
Overført, jf. resultatdisponering	0	7.192.168	0	7.192.168
<b>Egenkapital 31. december 2020</b>	<b>60.000</b>	<b>60.639.866</b>	<b>0</b>	<b>60.699.866</b>

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

## Noter

2020

2019

**1. Personaleomkostninger**

Selskabet har i lighed med sidste år ingen ansatte.

**2. Investeringsejendomme**

Kostpris primo	162.530.949	162.082.764
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	0	448.185
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>162.530.949</b>	<b>162.530.949</b>
Opskrivninger primo	1.469.051	-82.764
Årets opskrivninger	0	1.551.815
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>1.469.051</b>	<b>1.469.051</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>164.000.000</b>	<b>164.000.000</b>

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 7,00%. Terminalværdi udgør 80,8 mio. kr. Ejendommen er en logistikejendom beliggende i Viborg.

**3. Finansielle omkostninger**

Renter, tilknyt. virk.	423.550	485.687
Renter, pengeinstitutter	43.084	26.290
Gebyrer mv.	5.539	7.816
Amortiseringsomkostninger	19.765	19.764
Renter, ej skattemæssigt fradrag	2	2
Prioritetsrenter, kreditfore.	1.250.183	1.318.201
	<b>1.742.123</b>	<b>1.857.760</b>

**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 kreditinstitutter	78.551.337	4.711.873	59.559.128
Skyldig deposita	6.000.000	0	6.000.000
Ansvarlig lånekapital	10.877.330	0	10.877.330
	<b>95.428.667</b>	<b>4.711.873</b>	<b>76.436.458</b>

**6. Eventualforpligtelser**

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

**Noter**

2020

2019

**7. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Til sikkerhed for selskabets gæld overfor kreditinstitutter på 83,6 mio. kr. er der stillet pant i selskabets ejendom med en bogført værdi på 164,0 mio. kr.