

Horsens Logistik ApS

Sankt Annæ Plads 13

1250 København K

CVR-nr. 39323168

Årsrapport

1. januar 2020 - 31. december 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 19. marts 2021



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

Ledespåtegning

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 19. marts 2021

Direktion



Christian Lyck
Direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Horsens Logistik ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Horsens Logistik ApS for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020, 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 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.

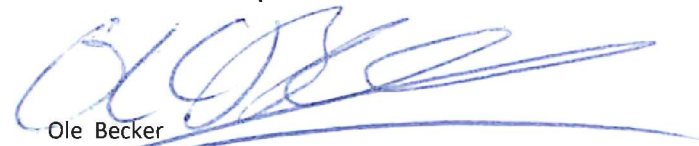
Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

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 19. marts 2021

EY

Godkendt Revisionspartnerselskab



Ole Becker
Statsautoriseret revisor
mne33732

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Horsens Logistik ApS Sankt Annæ Plads 13 1250 København K
E-mail	Christian.lyck@paretosec.com
CVR-nr.	39323168
Regnskabsår	1. januar 2020 - 31. december 2020
Direktion	Christian Lyck, Direktør
Revisor	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 36 2000 Frederiksberg
Kontaktpersoner	Ole Becker, Statsautoriseret revisor
Regnskabsfører	Revision & Rådgivningsgruppen Registreret revisionspartnerselskab Mynstersvej 5,4 1827 Frederiksberg C
Kontaktperson	Sune Bacher

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter har i lighed med tidligere år været opførelse af lagerbygninger, kontorer og parkeringsfaciliteter, udlejning heraf samt hermed beslægtet virksomhed.

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.

Årets resultat er positivt påvirket af en værdiregulering på 12,0 mio. kr. på selskabets investeringsejendom. Driften af ejendommen er forløbet som forventet og årets resultat på 13,3 mio. kr. er tilfredsstillende.

Der har ikke været enkelstående 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 Horsens Logistik ApS for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

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 transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel 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 gældforpligtigelsens opståen eller indregning i senest 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 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.

Balancen

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 dagsværdien (Niveau 3 i dagsværdihierarkiet).

Anvendt regnskabspraksis

Årets dagsværdiregulering foretagets over resultatopgørelse.

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 nominal værdi, reduceret med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Likvider

Omfatter likvide beholdninger.

Aktuelle skatteforpligtelser

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelse. 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 restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdi kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Afledte finansielle instrumenter

afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender, henholdsvis anden gæld.

Ændringer i dagsværdi af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændringer i dagsværdi af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige aktiver eller forpligtelser, indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen. Resultater den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet på egenkapitalen, til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultater den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som tidligere er indregnet i egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen.

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	2020 kr.	2019 kr.
Bruttofortjeneste		8.177.793	8.105.817
Personaleomkostninger	1	0	0
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver	2	12.000.000	16.623.618
Driftsresultat		20.177.793	24.729.435
Finansielle indtægter		9.031	0
Finansielle omkostninger		-3.157.701	-1.998.427
Resultat før skat		17.029.123	22.731.008
Skat af årets resultat		-3.746.408	-5.000.821
Årets resultat		13.282.715	17.730.187
Forslag til resultatdisponering			
Overført til egenkapitalreserver		13.282.715	17.730.187
Resultatdisponering		13.282.715	17.730.187

Balance 31. december

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	2	173.000.000	161.000.000
Materielle anlægsaktiver		173.000.000	161.000.000
Anlægsaktiver		173.000.000	161.000.000
Andre tilgodehavender		3.621.461	0
Tilgodehavender		3.621.461	0
Likvide beholdninger		6.793.719	3.116.588
Omsætningsaktiver		10.415.180	3.116.588
Aktiver		183.415.180	164.116.588

Balance 31. december

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		60.000	60.000
Øvrige reserver		-192.546	-797.447
Overført resultat		72.233.092	58.950.378
Egenkapital		72.100.546	58.212.931
Hensættelser til udskudt skat		11.578.359	7.661.339
Hensatte forpligtelser		11.578.359	7.661.339
Gæld til kreditinstitutter		83.639.342	76.985.183
Anden gæld		246.854	1.022.367
Ansvarlig lånekapital	3	3.915.354	8.860.688
Deposita		8.665.999	8.607.558
Langfristede gældsforpligtelser	4	96.467.549	95.475.796
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	2.221.214	1.901.300
Leverandører af varer og tjenesteydelser		23.270	22.100
Anden gæld		1.024.242	525.546
Periodeafgrænsningsposter		0	317.576
Kortfristede gældsforpligtelser		3.268.726	2.766.522
Gældsforpligtelser		99.736.275	98.242.318
Passiver		183.415.180	164.116.588
Eventualforpligtelser	5		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	6		

Egenkapitalopgørelsen

	Anparts- Kapital	Reserve for sikrings- transaktioner	Overført Resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2020	60.000	-797.447	58.950.377	58.212.930
Nettoregulering af sikringsinstrumenter	0	775.513	0	775.513
Årets resultat	0	0	13.282.715	13.282.715
Skat af egenkapitalbevægelser	0	-170.612	0	-170.612
Egenkapital 31. december 2020	60.000	-192.546	72.233.092	72.100.546

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	135.723.515	135.347.133
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	0	376.382
Kostpris ultimo	135.723.515	135.723.515
Opskrivninger primo	25.276.485	8.652.867
Årets opskrivninger	12.000.000	16.623.618
Opskrivninger ultimo	37.276.485	25.276.485
Regnskabsmæssig værdi ultimo	173.000.000	161.000.000

Selskabets investeringsejendom er udlejet på en trippel net kontrakt frem til 31. marts 2033. Lejen indeksreguleres årligt. Dagsværdien er opgjort af ekstern valuar på baggrund af en afkastbaseret cash flow model (niveau 3) med et afkast på 5,30%.

Terminalværdi udgør 99,0 mio. kr. Ejendommen er en logistikejendom beliggende i Horsens.

3. Ansvarlig lånekapital

Lån fra Horsens Logistics Denmark AS (moderselskab) står tilbage for øvrig gæld i selskabet. Lånet forrentes løbende og forfalder til betaling senest 31. april 2038.

4. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	83.639.342	2.221.214	69.158.569
Skyldig deposita	8.665.999	0	8.665.999
Anden gæld	246.854	0	24.685
Ansvarlige lånekapital	3.915.354	0	3.915.354
	96.467.549	2.221.214	81.764.607

Lån med en restgæld pr. 31. december 2020 på 43,1 mio. kr. har en rest løbetid på 19,75 år.

Lån med en restgæld pr. 31. december 2020 på 43,0 mio. kr. har en rest løbetid på 20 år. renter på selskabets lån er sikret via renteswap med en rest løbetid på 7 år.

Hovedstolen på renteswappen er på 43,0 mio. kr., og renten udgør 0,11% p.a. Dagsværdien udgør 31. december 2020, -246.854 kr. Renteswappen er behandlet efter retningslinjerne for sikringstransaktioner og værdireguleringen er indregnet på egenkapitalen.

5. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

Noter

2020

2019

6. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for selskabets gæld overfor kreditinstitutter på 86,0 mio. kr. er der stillet pant i selskabets ejendom med en bogført værdi på 173 mio. kr. Der er endvidere givet transport i selskabets kontrakt med lejer, pant i ejendommens forsikringssummer og der er tinglyst et salgs- og pantsætningsforbud i selskabets ejendom, samt givet pant i selskabets indeståender i banken på 6,8 mio. kr.