

## Horsens Logistik ApS

Sankt Annæ Plads 13

1250 København K

CVR-nr. 39323168

### Årsrapport

1. januar 2019 - 31. december 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24. marts 2020

  
Christian Lyck  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

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

## Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 for Horsens 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 24. marts 2020

Direktion



Christian Lyck

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejer i Horsens Logistik ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Horsens Logistik ApS for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019, 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 2019, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 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 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, den 24. marts 2020

**Ernst & Young**

**Godkendt Revisionspartnerselskab**

CVR-nr. 30700228



Ole Becker

Statsautoriseret revisor

mne33732

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Horsens Logistik ApS Sankt Annæ Plads 13 1250 København K
<b>CVR-nr.</b>	39323168
<b>Regnskabsår</b>	1. januar 2019 - 31. december 2019
<b>Direktion</b>	Christian Lyck
<b>Revisor</b>	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Osvald Helmuths Vej 4 2000 Frederiksberg
<b>Kontaktperson</b>	Ole Becker, Statsautoriseret revisor
<b>Regnskabsfører</b>	Revision & Rådgivningsgruppen Registreret Revisionspartnerselskab Mynstervej 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

Selskabet er etableret med henblik på at eje og udleje en logistik ejendom i Horsens. Ejendommen blev erhvervet pr. 1. april 2018. Selskabets resultat for året er positivt påvirket med 16,6 mio. kr. vedrørende værdiregulering af selskabets investeringsejendom. Drift af ejendommen er forløbet som forventet og årets resultat på 17,7 mio. kr er tilfredsstillende.

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

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Selskabets ledelse følger udviklingen i COVID-19, der kan få betydning for lejers mulighed for afregning af de løbende lejeindtægter og dermed påvirke selskabets likviditet i 2020. Det er på nuværende tidspunkt ikke muligt at vurdere, hvorvidt selskabets likviditet vil blive påvirket heraf. Selskabets ledelse har lagt til grund at lejeindtægter, omkostninger og renter i 2020 afregnes som oprindelig forventet. Der er herudover efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten for Horsens Logistik ApS for 2019 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. Sammenligningstillene dækker en periode over 11 måneder.

### 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 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 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, amortering af finansielle aktiver og forpligtigelser 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.



## Anvendt regnskabspraksis

### 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 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. Det svarer i al væsentlighed til nominal 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 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

## Anvendt regnskabspraksis

egenkapitalen. Resulterer den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet på egenkapitalen, til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer 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.

### 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	2019 kr.	2018 (11 mdr) kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>8.105.817</b>	<b>5.924.819</b>
Personaleomkostninger	1	0	0
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		16.623.618	8.652.867
<b>Driftsresultat</b>		<b>24.729.435</b>	<b>14.577.686</b>
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		-399.455	-391.233
Andre finansielle omkostninger		-1.598.972	-1.070.824
<b>Resultat før skat</b>		<b>22.731.008</b>	<b>13.115.629</b>
Skat af årets resultat		-5.000.821	-2.885.438
<b>Årets resultat</b>		<b>17.730.187</b>	<b>10.230.191</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		17.730.187	10.230.191
<b>Resultatdisponering</b>		<b>17.730.187</b>	<b>10.230.191</b>

**Balance 31. december**

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	2	161.000.000	144.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>161.000.000</u>	<u>144.000.000</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u>161.000.000</u>	<u>144.000.000</u>
Andre tilgodehavender		0	186.289
<b>Tilgodehavender</b>		<u>0</u>	<u>186.289</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>3.116.588</u>	<u>7.257.757</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u>3.116.588</u>	<u>7.444.046</u>
<b>Aktiver</b>		<u>164.116.588</u>	<u>151.444.046</u>

## Balance 31. december

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		60.000	60.000
Værdiregulering af sikringsinstrumenter		-797.447	-459.627
Overført resultat	3	58.950.378	41.220.191
<b>Egenkapital</b>		<b>58.212.931</b>	<b>40.820.564</b>
Hensættelser til udskudt skat		7.661.339	2.755.800
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>7.661.339</b>	<b>2.755.800</b>
Gæld til kreditinstitutter		77.302.759	78.886.483
Skyldig deposita		8.607.558	8.540.768
Anden gæld		1.022.367	589.265
Ansvarlig lånekapital	4	8.860.688	17.391.233
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>95.793.372</b>	<b>105.407.749</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		1.901.300	1.893.073
Leverandører af varer og tjenesteydelser		22.100	46.000
Anden gæld		525.546	520.860
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.448.946</b>	<b>2.459.933</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>98.242.318</b>	<b>107.867.682</b>
<b>Passiver</b>		<b>164.116.588</b>	<b>151.444.046</b>
Eventualforpligtelser	6		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	7		

## Noter

2019 2018 (11 mdr)

**1. Personaleomkostninger**

Selskabet har i lighed med sidste år ingen ansatte.

2019 2018

**2. Investeringsejendomme**

Kostpris primo	135.347.133	0
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	376.382	135.347.133
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>135.723.515</b>	<b>135.347.133</b>
Opskrivninger primo	8.652.867	0
Årets opskrivninger	16.623.618	8.652.867
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>25.276.485</b>	<b>8.652.867</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>161.000.000</b>	<b>144.000.000</b>

Selskabets investeringsejendom er udlejet på en triple net kontrakt frem til 31. marts 2033. Lejen reguleres årligt med minimum 2,5%. Dagsværdien er opgjort af ekstern valuar på baggrund af en afkastbaseret cash flow model (niveau 3) med et afkast på 5,55%.

Terminalværdi udgør 90,2 mio. kr.

Ejendommen er en logistikejendom beliggende i Horsens.

**3. Overført resultat**

Overført overskud/tab, primo	-41.220.191	0
Årets overførte overskud eller tab	-17.730.187	-10.230.191
Overført overkurs	0	-30.990.000
	<b>-58.950.378</b>	<b>-41.220.191</b>

**4. Ansvarlig lånekapital**

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

**5. Langfristede gældsforpligtelser**

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	77.302.759	1.901.300	69.743.862
Skyldig deposita	8.607.558	0	8.607.558
Anden gæld	1.022.367	0	1.022.367
Ansvarlig lånekapital	8.860.688	0	8.860.688
	<b>95.793.372</b>	<b>1.901.300</b>	<b>88.234.475</b>

Lån med en restgæld pr. 31. december 2019 på 79,1 mio. kr. har en restløbetid 5,5 år. Renter på selskabets lån er sikret via renteswap med en rest løbetid på 3,5 år. Rentetilpasning hver 3 måned.

Hovedstolen på renteswappen er på 40,8 mio. kr., og renten udgør 0,42% p.a. Dagsværdien udgør pr. 31. december 2019, -1.1 mio. kr. Renteswappen er behandlet efter retningslinjerne for sikringstransaktioner og værdireguleringen er indregnet på egenkapitalen.

**Noter**

2019

2018 (11 mdr)

**6. Eventualforpligtelser**

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

**7. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Til sikkerhed for selskabets gæld overfor kreditinstitutter på 79,2 mio. kr. er der stillet pant i selskabets ejendom med en bogført værdi på 161 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 3,1 mio. kr.