

DanLog Denmark ApS

Sankt Annæ Plads 13

1250 København K

CVR-nr. 42048798

Årsrapport

20. januar 2021 - 31. december 2021

1. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 14. juni 2022

Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	4
Virksomhedsoplysninger	7
Ledelsesberetning.....	8
Hoved- og nøgletal.....	10
Anvendt regnskabspraksis	11
Resultatopgørelse	15
Balance	16
Egenkapitalopgørelse	18
Pengestrømsopgørelse	19
Noter.....	20

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 20. januar 2021 - 31. december 2021 for DanLog Denmark ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter samt af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 20. januar 2021 - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 14. juni 2022

Direktion

Christian Lyck
Direktør

Thomas Martinsen
Direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i DanLog Denmark ApS

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for DanLog Denmark ApS for regnskabsåret 20. januar 2021 - 31. december 2021, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 20. januar 2021 - 31. december 2021 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 koncernregnskabet og årsregnskabet". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

Vi er uafhængige af koncernen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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 koncernregnskabet og årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og 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 koncernregnskab og et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af koncernregnskabet og årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde koncernregnskabet og 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 koncernregnskabet og årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om koncernregnskabet og 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 koncernregnskabet og 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 koncernregnskabet og 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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion 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 koncernregnskabet og 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 koncernens og 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 koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- * Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af koncernregnskabet og årsregnskabet, herunder note-oplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- * Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om koncernregnskabet og årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af koncernregnskabet og årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med koncernregnskabet og 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 koncernregnskabet og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, 14. juni 2022

EY Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30700228

Ole Becker
Statsautoriseret revisor
mne33732

DanLog Denmark ApS

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	DanLog Denmark ApS Sankt Annæ Plads 13 1250 København K
CVR-nr.	42048798
Stiftelsesdato	20. januar 2021
Regnskabsår	20. januar 2021 - 31. december 2021
Direktion	Christian Lyck, Direktør Thomas Martinsen, Direktør
Revisor	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 36 2000 Frederiksberg
CVR-nr.	30700228
Kontaktpersoner	Ole Becker, Statsautoriseret revisor
Regnskabsfører	Revision & Rådgivningsgruppen Registreret Revisionspartnerselskab Mynstersvej 5, 4 1827 Frederiksberg C
Kontaktperson	Sune Bacher

Ledelsesberetning

Koncernens væsentligste aktiviteter

DanLog Denmark ApS væsentligste aktiviteter består i direkte eller via besiddelse af kapitalandele i andre selskaber at drive holdingvirksomhed samt anden virksomhed, der efter direktionens skøn er forbundet hermed. Koncernen omfatter udlejning af logistikejendomme.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Der er ingen væsentlige usikkerheder ved indregning eller måling.

Usædvanlige forhold

Der er ingen usædvanlige forhold, som har påvirket indregning eller måling.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Koncernens resultatopgørelse for regnskabsåret 20. januar 2021 - 31. december 2021 udviser et resultat på kr. 137.964.485, og koncernens balance pr. 31. december 2021 udviser en balancesum på kr. 957.403.524, og en egenkapital på kr. 440.746.207.

Årets resultat er som forventet og tilfredsstillende.

DanLog Denmark ApS er etableret i januar 2021 ved apportindskud af anparterne i Fredericia Logistik ApS, Horsens Logistik ApS og Århus Logistik ApS. Herudover besidder DanLog Denmark ApS aktuelt anparterne i selskaberne Vejen Logistik ApS, Horsens Logistik Uraniavej ApS, Metervej ApS og Horsens Logistik Orionvej ApS, som alle er erhvervet i 2021. DanLog Denmark ApS indgår i en national dansk sambeskatning, hvori Tinglev Logistik ApS også indgår. DanLog Denmark ApS og Tinglev Logistik ApS er begge direkte ejet af selskabet DanLog AS i Norge.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Forventninger til fremtiden

DanLog Denmark ApS forventes i fremtiden at fortsætte sine opkøb med henblik på et fremtidigt salg af porteføljen. For 2022 forventes en omsætning på mio.kr. 70 og et resultat på mio.kr. 22 baseret på de nuværende kendte investeringer.

Risikoforhold

Driftsrisici

Koncernen har ingen særlige driftsrisici.

Markedsrisici

Koncernen har ingen særlige markedsrisici.

Renterisici

Da den rentebærende nettogæld i vidt omfang er fastforrentet/basisrentelån, vil moderate ændringer i renteniveauet ikke have nogen væsentlig, direkte effekt på indtjeningen.

Kreditrisici

Koncernen har ingen særlige kreditrisici

Swap

Der er indgået swaftaler for at afdække renten på ca. 50% af koncernens låneportefølje. Aftalerne afdækker rentebetalingerne i en periode på 7 år fra etablering af lånene og fornys løbende.

Ledelsesberetning

Miljøforhold

Koncernens risiko vedrørende miljøforhold består primært i, at der konstateres forurening på en ejendom, og at myndighederne udsteder påbud, der kan medføre udgifter eller ulemper for koncernen eller påvirke ejendommens værdi. Koncernen søger i udøvelsen af sin virksomhed, herunder ved erhvervelse af ejendomme, at vurdere og begrænse miljømæssige risici.

Hoved- og nøgletal

Koncernens udvikling i hoved- og nøgletal kan beskrives således:
Hovedtal er i tusinder.

	2021
Bruttofortjeneste	32.645
Dagsværdiregulering	150.290
Resultat før finansielle poster	182.935
Finansielle poster	-5.010
Årets resultat	137.964
Balancesum	957.403
Investering i materielle anlægsaktiver	333.273
Egenkapital i alt	440.746
Pengestrøm fra driftsaktivitet	25.830
Pengestrøm fra investeringsaktivitet	-197.349
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	197.968
Pengestrøm i alt	26.447
Soliditetsgrad (%)	46,04
Gennemsnitlig ansatte	0

Egenkapitalandel (soliditet):
(Egenkapital i alt x 100) / (Passiver i alt)

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for DanLog Denmark ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C.

Da regnskabsåret 2021 er virksomhedens første regnskabsår, er årsregnskabet med tilhørende noter opstillet uden sammenligningstal for året før.

Virksomhedssammenslutninger

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i koncernregnskabet fra henholdsvis overtagelsestidspunktet og stiftelsestidspunktet. Overtagelsestidspunktet, hvor kontrollen over virksomheden faktisk overtages.

Ved køb af ejendomsselskaber, hvor den eneste aktivitet er drift og ejerskab af en ejendom, er købet behandlet som et aktivkøb, der er således ikke afsat udskudt skat af opskrivninger på ejendommen i forbindelse med første indregning.

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 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.

Koncernregnskabet

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden DanLog Denmark ApS og dattervirksomheder, hvori DanLog Denmark ApS direkte eller indirekte besidder flertallet af stemmerettighederne, eller hvori moderselskabet gennem kapitalbesiddelse eller på anden måde har en bestemmende indflydelse.

Ved konsolideringen sammenlægges regnskabsposterne i moderselskabet med de tilsvarende poster i datterselskabet. Der foretages eliminering af koncerninterne indtægter og omkostninger, aktiebesiddelser, interne mellemværender og udbytter samt realiserede og urealiserede fortjenester og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder.

Kapitalandele i dattervirksomheder udlignes med den forholdsmæssige andel af dattervirksomheders dagsværdi af nettoaktiver og forpligtelser på anskaffelsestidspunktet.

Tilskud i koncernforhold

Tilskud givet til og modtaget fra moderselskabet indregnes på egenkapitalen.

Tilskud givet til tilknyttede virksomheder betragtes som en kapitaltilførsel og indregnes under posten kapitalandele i tilknyttede virksomheder. Tilskud modtaget fra tilknyttede virksomheder indregnes som udbytte.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

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

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.

Andre eksterne omkostninger

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

Indtægter fra kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter fra kapitalandele omfatter modtagne udbytter fra tilknyttede virksomheder i det omfang de ikke overstiger den akkumulerede indtjening i den tilknyttede virksomhed i ejerperioden i moderselskabets resultatopgørelse.

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

Modervirksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter selskabet solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Modervirksomheden er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat herunder som følge af ændring i skattesats indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer 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.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles til kostpris. I kostprisen indgår købsvederlaget opgjort til dagsværdi med tillæg af direkte købsomkostninger. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger nettorealisationsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

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 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 afskrivninger af lånets kursregulering på overtagelsestidspunktet.

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

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår og periodiseret huslejerabat.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

Pengestrømsopgørelsen

Pengestrømsopgørelsen viser virksomhedens pengestrømme for året opdelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet, årets forskydning i likvider samt selskabets likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrøm fra driftsaktiviteten opgøres som årets resultat reguleret for ændring i driftskapitalen og ikke-kontante resultatposter som af- og nedskrivninger og hensatte forpligtelser. Driftskapitalen omfatter omsætningsaktiver minus kortfristede gældsforpligtelser - eksklusive de poster, der indgår i likvider.

Pengestrøm fra investeringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrøm fra finansieringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra optagelse og tilbagebetaling af langfristede gældsforpligtelser samt ind- og udbetalinger til og fra selskabsdeltagerne.

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Resultatopgørelse

		Koncern	Moderselskab
		2021	2021
	Note	kr.	kr.
Bruttofortjeneste og -tab		32.645.151	-302.400
Personaleomkostninger	1	0	0
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		150.290.207	0
Driftsresultat		182.935.358	-302.400
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	15.000.000
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		0	307.589
Finansielle omkostninger	2	-5.009.878	-2.655.613
Resultat før skat		177.925.480	12.349.576
Skat af årets resultat	3	-39.960.995	583.093
Årets resultat		137.964.485	12.932.669
Resultatdisponering	4		

Balance 31. december 2021

	Note	Koncern 2021 kr.	Moderselskab 2021 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	5	928.501.750	0
Materielle anlægsaktiver		928.501.750	0
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	6, 7	0	329.043.033
Finansielle anlægsaktiver		0	329.043.033
Anlægsaktiver		928.501.750	329.043.033
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		76.806	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	489.396
Udskudte skatteaktiver		0	583.093
Andre tilgodehavender		2.378.199	0
Tilgodehavender		2.455.005	1.072.489
Likvide beholdninger		26.446.769	12.089.752
Omsætningsaktiver		28.901.774	13.162.241
Aktiver		957.403.524	342.205.274

Balance 31. december 2021

	Note	Koncern 2021 kr.	Moderselskab 2021 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Reserve for sikringstransaktioner		2.178.076	0
Overført resultat		438.528.131	313.496.315
Egenkapital		440.746.207	313.536.315
Hensættelser til udskudt skat	8	38.917.132	0
Hensatte forpligtelser		38.917.132	0
Gæld til realkreditinstitutter		411.022.053	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		16.488.362	0
Ansvarlig lånekapital	9	12.377.236	0
Langfristede gældsforpligtelser	10	439.887.651	0
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		10.846.748	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		2.663.792	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		589.700	50.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		19.816.274	28.539.361
Selskabsskat		1.502.992	0
Anden gæld		2.433.028	79.598
Kortfristede gældsforpligtelser		37.852.534	28.668.959
Gældsforpligtelser		477.740.185	28.668.959
Passiver		957.403.524	342.205.274
Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning	11		
Eventualforpligtelser	12		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	13		
Ejerskab	14		
Nærtstående parter	15		

Egenkapitalopgørelsen

Moderselskab

	Virksomheds kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 20. januar 2021	40.000	189.548.312	189.588.312
Årets resultat	0	12.932.669	12.932.669
Tilskud fra koncern	0	111.015.334	111.015.334
Egenkapital 31. december 2021	40.000	313.496.315	313.536.315

Moderselskab

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

Koncern

	Virksomheds kapital	Reserve for sikringsinstru- menter netto	Overført resultat	I alt
Egenkapital 20. januar 2021	40.000	0	189.548.312	189.588.312
Årets resultat	0	0	137.964.485	137.964.485
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	2.178.076	0	2.178.076
Tilskud fra koncern	0	0	111.015.334	111.015.334
Egenkapital 31. december 2021	40.000	2.178.076	438.528.131	440.746.207

Pengestrømsopgørelse

	2021
	kr.
Årets resultat	137.964.485
Regulering af skat af årets resultat	39.960.995
Øvrige reguleringer	-150.290.207
Ændring i tilgodehavender	-1.658.884
Ændring i leverandørgæld mv.	-698.007
Pengestrøm fra drift før finansielle poster	25.278.382
Renteindbetalinger og lignende	558.875
Pengestrømme fra ordinær drift	25.837.257
Betalt selskabsskat	-7.200
Pengestrøm fra driftsaktivitet	25.830.057
Køb af materielle anlægsaktiver	-99.435.538
Køb af virksomhed	-100.117.153
Andre pengestrømme vedrørende investeringsaktivitet	2.203.331
Pengestrøm fra investeringsaktivitet	-197.349.360
Afdrag på langfristede gældsforpligtelser	-161.745.512
Optagelse af gæld til realkreditinstitutter	231.746.723
Optagelse af gæld hos tilknyttede virksomheder	111.015.334
Andre pengestrømme vedrørende finansieringsaktivitet	16.949.527
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	197.966.072
Ændringer i likvider	26.446.769
Likvider, ultimo	26.446.769
Likvider specificeres således:	
Likvide beholdninger	26.446.769
Likvider i alt	26.446.769

Noter

	Koncern 2021	Moderselskab 2021
1. Personaleomkostninger		
Koncernen og moderselskabet har ingen ansatte.		
2. Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	2.691.951	2.381.534
Andre finansielle omkostninger	2.317.927	274.079
	5.009.878	2.655.613
3. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	-1.652.992	0
Regulering af udskudt skat	-38.302.801	583.093
Regulering af skat vedr. tidligere år	-5.202	0
	-39.960.995	583.093
4. Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	137.964.485	12.932.669
	137.964.485	12.932.669
5. Investeringsejendomme		
Tilgang	778.211.543	0
Kostpris ultimo	778.211.543	0
Årets opskrivninger	150.290.207	0
Opskrivninger ultimo	150.290.207	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	928.501.750	0

Koncernen har investering i 7 logistikejendomme.

Fredericia Logistiks ApS' investeringsejendom er udlejet på en triple net kontrakt frem til 30. juni 2027. Lejen reguleres årligt med op til 2%. Dagsværdien er opgjort af ekstern valuar på baggrund af en afkastbaseret cash flow model (niveau 3) med et afkastkrav på 4,85%. Terminalværdi udgør 85,7 mio. kr. Ejendommen er en logistikejendom beliggende i Fredericia.

Horsens Logistik ApS' investeringsejendom er udlejet på en triple 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 afkastkrav på 4,26%. Terminalværdi udgør 136,8 mio. kr. Ejendommen er en logistikejendom beliggende i Horsens.

Århus Logistik ApS' investeringsejendom er udlejet på en double net kontrakt frem til 31. marts 2030. Lejen reguleres årligt i henhold til udvikling i nettoprisindekset, dog minimum 1,00% og maksimum 2,75%. Dagsværdien er opgjort af ekstern valuar på baggrund af en afkastbaseret cash flow model (niveau 3) med et afkastkrav på 4,70%. Terminalværdi udgør 118,9 mio. kr. Ejendommen er en logistikejendom beliggende i Århus.

Vejen Logistik ApS' investeringsejendom er udlejet på en triple net kontrakt frem til 31. december 2030. Lejen indeks

Noter

	Koncern 2021	Moderselskab 2021
--	-----------------	----------------------

reguleres årligt med minimum 1% og op til 2,5%. Dagsværdien er opgjort af ekstern valuar på baggrund af en afkastbaseret cash flow model (niveau 3) med et afkastkrav på 4,93%. Terminalværdi udgør 87,8 mio. kr. Ejendommen er en logistikejendom beliggende i Vejen.

Horsens Logistik Uraniavej ApS' investeringsejendom er udlejet på en triple net kontrakt frem til 31. oktober 2031. Lejen reguleres årligt mellem minimum 2 % til maksimum 3%. Dagsværdien er opgjort af ekstern valuar på baggrund af en afkastbaseret cash flow model (niveau 3) med et afkastkrav på 4,79%. Terminalværdi udgør 31,9 mio. kr. Ejendommen er en logistikejendom beliggende i Horsens.

Metervej ApS' investeringsejendom er udlejet på en triple net kontrakt frem til 1. august 2041. Lejen reguleres årligt i henhold til udvikling i nettoprisindekset. Dagsværdien er opgjort af ekstern valuar på baggrund af en afkastbaseret cash flow model (niveau 3) med et afkastkrav på 5,20%. Terminalværdi udgør 91,8 mio. kr. Ejendommen er en logistikejendom beliggende i Randers.

Horsens Logistik Orionvej ApS' investeringsejendom er udlejet på en double net kontrakt frem til 31. oktober 2028. Lejen reguleres årligt i henhold til udvikling i nettoprisindekset, dog maksimum 2,0 %. Dagsværdien er baseret på handelsprisen ultimo 2021 på 54,2 mio. kr. Ejendommen er en logistikejendom beliggende i Horsens.

6. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Tilgang	329.043.033
Kostpris ultimo	329.043.033
Regnskabsmæssig værdi ultimo	329.043.033

7. Oplysninger om kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Moderselskab

Tilknyttede virksomheder

Navn	Hjemsted	Ejerandel i %	Egenkapital	Resultat
Horsens Logistik ApS	København K, Danmark	100,00	98.860.013	31.045.166
Vejen Logistik ApS	København K, Danmark	100,00	73.270.898	21.170.670
Horsens Logistik Uraniavej ApS	København K, Danmark	100,00	22.712.016	4.884.275
Frederia Logistik ApS	København K, Danmark	100,00	68.475.043	19.953.242
Metervej ApS	København K, Danmark	100,00	58.058.091	15.336.066
Aarhus Logistik ApS	København K, Danmark	100,00	82.330.873	22.544.421
Horsens Logistik Orionvej ApS	København K, Danmark	100,00	20.544.291	4.291
			424.251.225	114.938.131

Noter

	Koncern 2021	Moderselskab 2021
8. Hensættelser til udskudt skat		
Udskudt skat, primo koncern	0	0
Regulering af udskudt skat i året, koncern	38.917.132	0
Udskudt skat, primo	0	0
Regulering af udskudt skat	0	583.093
Saldo ultimo	38.917.132	583.093

9. Ansvarlig lånekapital

Lån fra DanLog AS (ultimativ moderselskab) står tilbage for øvrig gæld i datterselskaberne Fredericia Logistik ApS og Horsens Logistik ApS. Lånene forrentes løbende og forfalder til betaling henholdsvis senest 1. juli 2037 og 30. april 2038.

10. Langfristede gældsforpligtelser

Koncern

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	411.022.053	10.846.748	328.041.440
Skyldige deposita	16.488.362	0	16.488.362
Ansvarlige lån	12.377.236	0	12.377.236
	439.887.651	10.846.748	356.907.038

11. Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsåret afslutning

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

12. Eventualforpligtelser

DanLog Denmark ApS indgår i en national dansk sambeskatning, hvori Tinglev Logistik ApS også indgår som en del af sambeskatningen. DanLog Denmark ApS er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

13. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for koncernens gæld overfor kreditinstitutter på 421,8 mio. kr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 928,5 mio. kr.

Noter

Koncern	Moderselskab
2021	2021

14. Ejerskab

Følgende kapitalejere er noteret i virksomhedens ejerbog som ejende minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af anpartskapitalen:

DanLog AS
P O box 1810
N-0123 Oslo
Norge.

15. Nærtstående parter

Koncernens nærtstående parter med bestemmende indflydelse omfatter DanLog AS samt koncernens direktion.

Koncernen har haft samhandel med Pareto Business Management A/S angående betaling af administrationshonorar på t.kr. 1.588 og forsikringsmægling på t.kr. 17. Mellemlægningen imellem selskaberne udgør pr. balancedagen t.kr. 150.

Koncernen har haft samhandel med modervirksomheden DanLog AS. Ansvarlig lånekapital udgør pr. balancedagen t.kr. 12.377 og gælden udgør t.kr. 19.816. Renteomkostningerne udgør t.kr. 2.692.

DanLog Denmark ApS har haft samhandel med dattervirksomheder. Tilgodehavendet udgør pr. balancedagen t.kr. 489 og gælden udgør t.kr. 28.539. Renteindtægterne udgør t.kr. 308 og renteomkostningerne udgør t.kr. .2.382. Derudover har DanLog Denmark ApS modtaget t.kr. 15.000 i udbytte.

DanLog Denmark ApS har haft samhandel med modervirksomheden DanLog AS og modtaget t.kr. 111.015 i kapitaltilskud.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Christian Lyck

Client Signer

På vegne af: DanLog Denmark ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-498959796695

IP: 212.98.xxx.xxx

2022-06-15 11:41:07 UTC

NEM ID 

Thomas Martinsen

Client Signer

På vegne af: DanLog Denmark ApS

Serienummer: 9578-5994-4-529292

IP: 85.165.xxx.xxx

2022-06-15 13:42:04 UTC

bankID 

Ole Becker

EY Signer

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:65669285

IP: 165.225.xxx.xxx

2022-06-15 13:49:05 UTC

NEM ID 

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>