

## Årsrapport for 2016

01.01.16 - 31.12.16

### East Logistics Ejendomme ApS

Frankrigsvej 7  
4800 Nykøbing F

CVR-nr. 33782985

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. maj 2017.

Dirigent:

  
\_\_\_\_\_  
Jan Koch Pedersen

LOU REVISION  
REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB  
TOLDBODGADE 11  
DK-4800 NYKØBING F.  
T: 5485 1133 . F: 5485 3702  
CVR NR. 31579309

 LOUREVISION.DK

MEDELEM AF  
DANSKE REVISORER  
**FSR\***

# Indholdsfortegnelse

---

<b>Ledelsespåtegning</b>	<b>2</b>
<b>Den uafhængige revisors erklæringer</b>	<b>3</b>
<b>Virksomhedsoplysninger</b>	<b>6</b>
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>7</b>
<b>Anvendt regnskabspraksis</b>	<b>8</b>
<b>Resultatopgørelse 1. januar - 31. december</b>	<b>11</b>
<b>Balance 31. december</b>	<b>12</b>
<b>Balance 31. december</b>	<b>13</b>
<b>Noter til årsrapporten</b>	<b>14</b>

# Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for East Logistics Ejendomme ApS for regnskabsåret 2016.

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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nykøbing F, den 30. maj 2017.

**Direktion**

  
Jan Koch Pedersen

# Den uafhængige revisors erklæringer

---

## Til kapitalejerne i East Logistics Ejendomme ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for East Logistics Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 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". 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. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### 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. Fejlinformation 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 revisionshandling 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

# Den uafhængige revisors erklæringer

---

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 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.

Nykøbing F., den 30. maj 2017

# Den uafhængige revisors erklæringer

---

## Lou Revision

registreret revisionsaktieselskab

CVR 31579309



Thomas Bylov

Registreret revisor

# Virksomhedsoplysninger

---

**Selskabet**

East Logistics Ejendomme ApS

Frankrigsvej 7  
4800 Nykøbing F

CVR-nr.: 33782985

Hjemstedskommune: Guldborgsund

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion**

Jan Koch Pedersen

**Revisor**

Lou Revision

registreret revisionsaktieselskab

Toldbodgade 11  
4800 Nykøbing F.

**Pengeinstitut**

Jyske Bank

**Hovedaktivitet**

Selskabets formål er at eje og udleje fast ejendom samt hermed beslægtede formål efter direktionens bestemmelse.

# Ledelsesberetning

---

## Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år været udlejning af ejendomme.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

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

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

## Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.



# Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for East Logistics Ejendomme ApS for 2016 er aflagt efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

Anvendt regnskabspraksis er den samme som sidste år.

Den anvendte regnskabspraksis er i hovedtræk følgende:

## Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførslers som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske ressourcer vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris (hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden). Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten er en sammendragning af huslejeindtægter, andre driftsindtægter, omkostninger til ejendommenes drift samt andre eksterne omkostninger.

Huslejeindtægter og andre driftsindtægter indregnes i resultatopgørelsen for den periode de vedrører.

Omkostninger til ejendommenes drift indregnes i resultatopgørelsen for den periode de vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, nedskrivning af tilgodehavender mv.

# Anvendt regnskabspraksis

---

## Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og –omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og –tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen mv.

## Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter årets skat og årets forskydning i udskudt skat. Aktuel skat beregnes med udgangspunkt i årets resultat før skat, korrigeret for ikke-skattepligtige indtægter og omkostninger. Ved beregningen er anvendt en skatteprocent på 22.

Selskabet er omfattet af reglerne om tvungen sambeskatning. Moderselskabet Kochco Holding ApS er administrationselskab og betaler dermed koncernens samlede selskabsskat til skattemyndighederne.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat, som endnu ikke er afregnet med administrationselskabet, indregnes i balancen som "selskabsskat".

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	50 år (scrapværdi TDKK 1.125)
Ombygninger m.v.	10 år

Afskrivningerne indregnes i resultatopgørelsen under posten "Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver".

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg indregnes i resultatopgørelsen under posten "Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver".

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgpris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

## **Tilgodehavender**

Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser måles til nominel værdi reduceret med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

## **Andre tilgodehavender**

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

## **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 alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

## **Gældsforpligtelser**

Gæld måles som udgangspunkt til amortiseret kostpris. Hvor der hverken er kurstab eller kursgevinst, svarer amortiseret kostpris i al væsentlighed til nominel restgæld.

Selskabsskat, periodeafgrænsningsposter og øvrige ikke-finansielle forpligtelser måles til nettorealisationsværdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2016	2015
		kr.	tkr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.288.322</b>	<b>1.339</b>
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver		443.837	427
<b>Ordinært resultat før finansielle poster</b>		<b>844.484</b>	<b>912</b>
Andre finansielle indtægter		6.860	0
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		54.554	45
Andre finansielle omkostninger		534.683	474
<b>Resultat før skat</b>		<b>262.108</b>	<b>393</b>
Skat af årets resultat	1	55.435	86
<b>Årets resultat</b>		<b>206.673</b>	<b>307</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført fra tidligere år		2.198.951	1.892
Årets resultat		206.673	307
<b>Til disposition</b>		<b>2.405.623</b>	<b>2.199</b>
Overført til næste år		2.405.623	2.199
<b>Disponeret i alt</b>		<b>2.405.623</b>	<b>2.199</b>

## Balance 31. december

	Note	2016	2015
		kr.	tkr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		17.449.678	17.894
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>17.449.678</b>	<b>17.894</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>17.449.678</b>	<b>17.894</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	1
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		239.866	0
Andre tilgodehavender		1.188	1
Periodeafgrænsningsposter		26.281	46
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>267.334</b>	<b>48</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>267.334</b>	<b>48</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>17.717.012</b>	<b>17.941</b>

## Balance 31. december

	Note	2016	2015
		kr.	tkr.
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		80.000	80
Overført resultat		2.405.623	2.199
<b>Egenkapital i alt</b>	2	<b>2.485.623</b>	<b>2.279</b>
Hensættelse til udskudt skat		125.191	133
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>125.191</b>	<b>133</b>
Langfristede gældsforpligtelser	3	0	0
Gæld til realkreditinstitutter		9.344.798	9.559
Kreditinstitutter i øvrigt		3.418.809	3.740
Kortfristet del af langfristet gæld		-608.905	-588
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	3	<b>12.154.702</b>	<b>12.711</b>
Kortfristet del af langfristet gæld		608.905	588
Kreditinstitutter i øvrigt		344.743	248
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	2
Leverandører af varer og tjenesteydelser		19.573	39
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.433.495	1.382
Selskabsskat		63.118	95
Anden gæld		475.537	457
Periodeafgrænsningsposter		6.124	6
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>2.951.496</b>	<b>2.819</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>15.106.198</b>	<b>15.529</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>17.717.012</b>	<b>17.941</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		
Eventualposter m.v.	5		

# Noter til årsrapporten

<b>1</b>	<b>Skat af årets resultat</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
		kr.	tkr.
	Skat af årets resultat	63.118	95
	Udskudt skat af årets resultat	-7.683	-10
	<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>55.435</b>	<b>86</b>

<b>2</b>	<b>Egenkapital</b>	<b>Selskabs-</b>	<b>Overført</b>	<b>I alt</b>
		<b>kapital</b>	<b>resultat</b>	
		kr.	kr.	kr.
	Saldo primo	80.000	2.198.951	2.278.951
	Årets resultat	0	206.673	206.673
	<b>Saldo ultimo</b>	<b>80.000</b>	<b>2.405.623</b>	<b>2.485.623</b>

## **3** Langfristede gældsforpligtelser

Følgende del af gælden forfalder til betaling efter 5 år: 7.998.936 DKK.

## **4** Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitutter er der tinglyst ejerpantebreve i ejendommene med nom. EUR 316.900 samt DKK 14.832.000

Til sikkerhed for selskabet, Kochco Holding ApS samt East Logistics ApS engagement med Jyske Bank A/S er der tinglyst ejerpantebrev i ejendommene med nom DKK 5.000.000

Ejendommenes værdi er i årsrapporten indregnet med DKK 17.449.678.

Til sikkerhed for Kochco Holding ApS og East Logistics ApS engagement med Jyske Bank A/S er afgivet fuldstændig solidarisk selvskyldnerkaution.

Kochco Holding ApS`gæld til Jyske Bank A/S andrager pr. 31.12.2016 DKK 996.351.

East Logistics ApS`gæld til Jyske Bank A/S andrager pr. 31.12.2016 DKK 1.057.802.

## **5** Eventualposter m.v.

Selskabet hæfter solidarisk med koncernforbundne selskaber for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat. Den samlede skyldige skat i koncernen andrager DKK 0.