

**Årsrapport for 2015**  
01.01.15 - 31.12.15

**East Logistics Ejendomme ApS**

Frankrigsvej 7  
4800 Nykøbing F

CVR-nr. 33782985

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 14. marts 2016.

Dirigent:

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

# Indholdsfortegnelse

---

<b>Ledelsespåtegning</b>	<b>2</b>
<b>Den uafhængige revisors erklæringer</b>	<b>3</b>
<b>Virksomhedsoplysninger</b>	<b>5</b>
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>6</b>
<b>Anvendt regnskabspraksis</b>	<b>7</b>
<b>Resultatopgørelse 1. januar - 31. december</b>	<b>10</b>
<b>Balance 31. december</b>	<b>11</b>
<b>Balance 31. december</b>	<b>12</b>
<b>Noter til årsrapporten</b>	<b>13</b>

# Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2015 for East Logistics Ejendomme ApS .

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nykøbing F, den 11. marts 2016.

**Direktion**



Jan Koch Pedersen

# Den uafhængige revisors erklæringer

---

Til kapitalejerne i East Logistics Ejendomme ApS

## Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for East Logistics Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

### 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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers standard om udvidet gennemgang på årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisorerers etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

# Den uafhængige revisors erklæringer

---

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte udvidede gennemgang af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Nykøbing F., den 11. marts 2016

### 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 2015 er aflagt efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B.

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 tilbageførsler 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.

## Omregning af fremmed valuta

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

## 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.



# Anvendt regnskabspraksis

---

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

## 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 23,5.

Ændring i udskudt skat som følge af ændret selskabsskat fra 23,5 pct. til 22 pct. indregnes i resultatopgørelsen.

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

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat, som endnu ikke er afregnet med administrationsselskabet, 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)
-----------	-------------------------------

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 salgsmæssige omkostninger 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 nettosalgspris 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	2015 kr.	2014 tkr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.338.789</b>	<b>941</b>
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver		426.715	366
<b>Ordinært resultat før finansielle poster</b>		<b>912.074</b>	<b>576</b>
Andre finansielle indtægter		3	5
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		45.256	6
Andre finansielle omkostninger		474.075	705
<b>Resultat før skat</b>		<b>392.746</b>	<b>-130</b>
Skat af årets resultat	1	85.576	-33
<b>Årets resultat</b>		<b>307.170</b>	<b>-97</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført fra tidligere år		1.891.781	1.989
Årets resultat		307.170	-97
<b>Til disposition</b>		<b>2.198.951</b>	<b>1.892</b>
Overført til næste år		2.198.951	1.892
<b>Disponeret i alt</b>		<b>2.198.951</b>	<b>1.892</b>

## Balance 31. december

---

	Note	2015	2014
		kr.	tkr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		17.893.516	17.739
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>17.893.516</b>	<b>17.739</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>17.893.516</b>	<b>17.739</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.188	0
Andre tilgodehavender		790	87
Periodeafgrænsningsposter		45.538	23
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>47.516</b>	<b>111</b>
Likvide beholdninger		0	10
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>47.516</b>	<b>121</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>17.941.032</b>	<b>17.860</b>

## Balance 31. december

	Note	2015 kr.	2014 tkr.
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		80.000	80
Overført resultat		2.198.951	1.892
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>2</b>	<b>2.278.951</b>	<b>1.972</b>
Hensættelse til udskudt skat		132.874	143
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>132.874</b>	<b>143</b>
Gæld til realkreditinstitutter		9.558.770	9.775
Kreditinstitutter i øvrigt		3.739.782	4.042
Kortfristet del af langfristet gæld		-588.045	-592
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3</b>	<b>12.710.508</b>	<b>13.225</b>
Kortfristet del af langfristet gæld		588.045	592
Kreditinstitutter i øvrigt		248.018	264
Modtagne forudbetalinger fra kunder		2.000	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		39.175	168
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.382.357	778
Selskabsskat		95.316	0
Anden gæld		457.330	718
Periodeafgrænsningsposter		6.457	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>2.818.699</b>	<b>2.520</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>15.529.207</b>	<b>15.746</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>17.941.032</b>	<b>17.860</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		
Kontraktlige forpligtelser	5		
Eventualposter m.v.	6		

## Noter til årsrapporten

<b>1</b>	<b>Skat af årets resultat</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
		kr.	tkr.
	Skat af årets resultat	95.316	-87
	Udskudt skat af årets resultat	-9.740	54
	<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>85.576</b>	<b>-33</b>

<b>2</b>	<b>Egenkapital</b>	<b>Selskabs- kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
		kr.	kr.	kr.
	Saldo primo	80.000	1.891.781	1.971.781
	Årets resultat	0	307.170	307.170
	<b>Saldo ultimo</b>	<b>80.000</b>	<b>2.198.951</b>	<b>2.278.951</b>

### 3 Langfristede gældsforpligtelser

Følgende del af gælden forfalder til betaling efter 5 år: 10.715.742 DKK.

### 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitutter er der tinglyst ejerpantebreve i ejendommene med nom. EUR 316.900 samt DKK 8.832.000

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 17.893.516

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. 31.12.2015 DKK 811.591.

East Logistics ApS`gæld til Jyske Bank A/S andrager pr. 31.12.2014 DKK 0.

### 5 Kontraktlige forpligtelser

Ingen.

### 6 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 skat i koncernen andrager DKK 9.250.