

Cargo Service Ejendomme A/S

Årsrapport

1. januar 2013 - 31. december 2013

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

14/05/2014

John Andersen

Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors erklæringer	5
---	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Cargo Service Ejendomme A/S Oceanvej 13 8000 Aarhus C Telefonnummer: 87308000 e-mailadresse: info@cargoservice.dk CVR-nr: 29196486 Regnskabsår: 01/01/2013 - 31/12/2013
Bankforbindelse	Nordea Bank Danmark A/S Skt. Clemens Torv 2-6 8100 Aarhus C
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Jens Chr.Skous Vej 1 8000 Aarhus C CVR-nr: 33771231 P-enhed: 1016977795

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2013 for Cargo Service Ejendomme A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn for forsvarlige. Årsrapporten giver derfor efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, den finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2013 i overensstemmelse med den danske årsregnskabslov.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 22/04/2014

Direktion

Lars Krabbe

Bestyrelse

Flemming Møgelmosé

John Tom Andersen

Lars Krabbe

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Cargo Service Ejendomme A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Cargo Service Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Udtalelse om ledelsesberetningen

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

Aarhus, 22/04/2014

Henrik Trangeled Kristensen
Statsautoriseret revisor
PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab

Christian Roding
Statsautoriseret revisor
PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets formål er at besidde og udleje fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

Til dette formål ejer selskabet en investeringsejendom, der er velbeliggende og af bygningsmæssig høj kvalitet.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabets afslutning

Efter balancedagen er der ikke indtruffet hændelser, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Strategi, målsætning og forventninger for det kommende år

Selskabets nuværende strategi er at besidde investeringsejendomme til udlejningsformål.

Ejendommene skal være af høj kvalitet og med attraktiv beliggenhed.

Begge disse krav anses for opfyldt med hensyn til selskabets nuværende ejendomsbesiddelser, og der forventes et tilfredsstillende økonomisk resultat for det kommende år.

Der forventes ikke at være særlige risici forbundet med den fortsatte drift af selskabet, som anses for at være velkonsolideret.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til forrige år.

Generelt om indregning og måling

Alle indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes - baseret på følgende kriterier:

- levering har fundet sted inden regnskabsårets udløb,
- der foreligger en forpligtende salgsaftale,
- salgsprisen er fastlagt, og
- på salgstidspunktet er indbetalingen modtaget eller kan med rimelig sikkerhed forventes modtaget.

Indtægter indregnes herudfra 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 i resultatopgørelsen alle 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 fordele 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.

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

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 klassificeres som "Andre tilgodehavender" henholdsvis "Anden gæld". Dagsværdireguleringer føres over resultatopgørelsen.

Regnskabspraksis

Selskabsskat og udskudt skat

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder. Skatteeffekten af moderselskabets sambeskatning med dattervirksomhederne fordeles på såvel overskuds- som underskudsgivende danske virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud). De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen. En eventuel andel af den resultatførte skat, der knytter sig til årets ekstraordinære resultat, henføres hertil, mens den resterende del henføres til årets ordinære resultat.

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som tilgodehavende, hvis der er betalt for meget i acontoskat, og som gældsforpligtelse, hvis der er betalt for lidt i acontoskat.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende urealiserede koncerninterne avancer og tab.

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.

Regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Produktionsomkostninger

Produktionsomkostninger omfatter omkostninger, såsom vedligeholdelse samt drift, ejendomsskatter, forsikringer og afskrivninger.

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger indeholder indtægter henholdsvis omkostninger af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, kursregulering på værdipapirer og prioritetsgæld.

Regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Værdiansættelse af investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles på basis af den kapitaliserede værdi af de fremtidige driftsoverskud på de enkelte ejendomme.

Forrentningsprocenten baseres på en forsigtig individuel vurdering af lejemålenes beliggenhed, samt markedets afkastkrav.

Værdiansættelse af produktionsbygninger

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, ansat til 5 år.

Aktiver med en kostpris på under DKK 25.000 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender samt for tilgodehavender fra salg tillige med en generel nedskrivning baseret på selskabets erfaringer.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår. Dette udgør typisk forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. jan 2013 - 31. dec 2013

	Note	2013 kr.	2012 kr.
Nettoomsætning		4.142.898	3.940.458
Produktionsomkostninger		-2.058.510	-1.989.369
Bruttoresultat		2.084.388	1.951.089
Administrationsomkostninger		-284.000	-286.500
Andre driftsindtægter	1	771.956	0
Andre driftsomkostninger		0	-333.995
Resultat af ordinær primær drift		2.572.344	1.330.594
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		1.420.583	1.428.577
Andre finansielle indtægter		7.878	11.074
Øvrige finansielle omkostninger		-952.712	-1.037.384
Ordinært resultat før skat		3.048.093	1.732.861
Ekstraordinært resultat før skat		3.048.093	1.732.861
Skat af årets resultat	2	-191.760	-430.447
Årets resultat		2.856.333	1.302.414
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		2.856.333	1.302.414
I alt		2.856.333	1.302.414

Balance 31. december 2013

Aktiver

	Note	2013 kr.	2012 kr.
Grunde og bygninger		40.226.170	39.906.761
Materielle anlægsaktiver i alt	3	40.226.170	39.906.761
Anlægsaktiver i alt		40.226.170	39.906.761
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		109.590	45.667
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		25.355.035	25.711.737
Andre tilgodehavender		174.403	169.423
Tilgodehavender i alt		25.639.028	25.926.827
Likvide beholdninger		355.964	0
Omsætningsaktiver i alt		25.994.992	25.926.827
AKTIVER I ALT		66.221.162	65.833.588

Balance 31. december 2013

Passiver

	Note	2013 kr.	2012 kr.
Registreret kapital mv.		3.000.000	3.000.000
Overført resultat		27.490.896	24.634.563
Egenkapital i alt	4	30.490.896	27.634.563
Hensættelse til udskudt skat	5	4.217.805	4.483.298
Hensatte forpligtelser i alt		4.217.805	4.483.298
Gæld til realkreditinstitutter		25.000.789	26.892.129
Langfristede gældsforpligtelser i alt	6	25.000.789	26.892.129
Gæld til realkreditinstitutter		2.304.786	2.258.187
Leverandører af varer og tjenesteydelser		948.547	949.568
Gældsforpligtelser til associerede virksomheder		11.250	8.200
Skyldig selskabsskat		457.253	122.138
Anden gæld		2.789.836	3.485.505
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		6.511.672	6.823.598
Gældsforpligtelser i alt		31.512.461	33.715.727
PASSIVER I ALT		66.221.162	65.833.588

Noter

1. Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter	2013 kr.	2012 kr.
Dagsværdiregulering af afdækningsinstrumenter	771.956	0
	771.956	0

2. Skat af årets resultat

	2013 kr.	2012 kr.
Aktuel skat	0	0
Skatteeffekt af sambeskatning	457.253	122.138
Ændring af udskudt skat	-265.493	308.309
	191.760	430.447

3. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investerings- ejendomme kr.	Produktions- bygninger kr.
Kostpris primo	33.575.956	470.653
Tilgang i året	319.409	0
Kostpris ultimo	33.895.365	470.653
Værdireguleringer primo	6.330.805	0
Værdireguleringer ultimo	6.330.805	0
Af- og nedskrivning primo	0	-470.653
Årets afskrivning	0	0
Af- og nedskrivning ultimo	0	-470.653
Regnskabsmæssig værdi ultimo	40.226.170	0

4. Egenkapital i alt

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Ialt
	kr.	kr.	kr.
Saldo primo	3.000.000	24.634.563	27.634.563
Årets resultat	0	2.856.333	2.856.333
Egenkapital ultimo	3.000.000	27.490.896	30.490.896

Selskabskapitalen kr. 3.000.000 er fordelt på aktier á kr. 1.000 eller multipla heraf.

Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

5. Hensættelse til udskudt skat

	Regnskabsmæssige værdier	Skattemæssige værdier	Midlertidig forskel
	kr.	kr.	kr.
Materielle anlægsaktiver	40.226.170	21.042.075	19.184.095
Langfristet gæld	0	12.256	-12.256
	40.226.170	21.054.331	19.171.839
Udskudt skat, 22%			4.217.805

6. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
	kr.	kr.	kr.	kr.
Prioritetsgæld	27.305.575	2.304.786	25.000.789	16.144.599
	27.305.575	2.304.786	25.000.789	16.144.599

7. Oplysning om andre arrangementer som ikke er indregnet i balancen

Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Selskabet har indgået lejeaftaler vedrørende arealer på Aarhus havn. Lejeaftalerne kan opsiges med 6 måneders varsel. Den årlige leje udgør t.kr. 1.370.

Selskabet indgår i sambeskatning med øvrige danske selskaber og hæfter solidarisk for selskabsskat og visse kildeskatter for sambeskattede selskaber.

8. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld t.kr. 27.306 er der afgivet pant i materielle anlægsaktiver opført i årsrapporten til en bogført værdi på t.kr. 40.226.

9. Oplysning om ejerskab

Nærtstående parter med bestemmende indflydelse

Cargo Service Holding A/S, eneaktionær

Øvrige nærtstående parter

Direktion og bestyrelse (som angivet under selskabsoplysninger)

Ejerforhold

Selskabet ejes 100% af Cargo Service Holding A/S, Aarhus

Koncernforhold

Indgår i koncernregnskab for: Cargo Service Holding A/S, Aarhus, CVR-nr. 21 30 22 79

10. Gennemsnitligt antal beskæftigede

Selskabet har i regnskabsåret ikke haft ansatte.

Der er ikke udbetalt gage og honorar til direktion og bestyrelse. De ledelsesmæssige funktioner er varetaget af moderselskabet Cargo Service Holding A/S.