

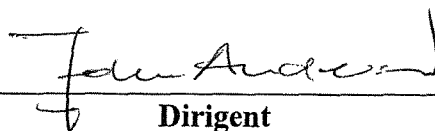
Cargo Service Ejendomme A/S

CVR-nr. 29 19 64 86

Årsrapport for 2014

10. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 10/4 2015



Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Ledelsespåtegning

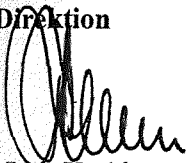
Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2014 for Cargo Service Ejendomme A/S.

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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2014 i overensstemmelse med den danske årsregnskabslov.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

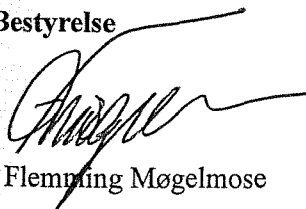
Aarhus, den 17. marts 2015

Direktion

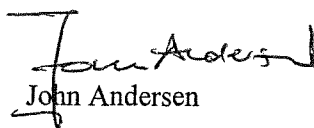


Lars Krabbe

Bestyrelse



Flemming Møgelmosen



John 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 – 31. december 2014, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. 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 revisionshandlinger 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, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

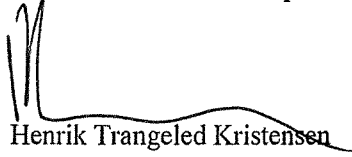
Udtalelse om ledelsesberetningen

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.

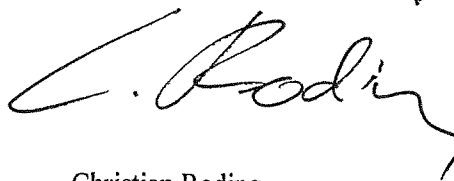
Aarhus, den 17. marts 2015

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Henrik Trangeled Kristensen
statsautoriseret revisor



Christian Roding
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Cargo Service Ejendomme A/S
Oceanvej 13
8000 Aarhus C

Telefon: 87 30 80 00

E-mail: info@cargoservice.dk

CVR-nr.: 29 19 64 86

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Hjemstedskommune: Aarhus

Bestyrelse

Flemming Møgelmoose
John Andersen
Lars Krabbe

Direktion

Lars Krabbe

Revision

PricewaterhouseCoopers
Nobelparken
Jens Chr. Skous Vej 1
8000 Aarhus C

Ledelsesberetning

Selskabets hovedaktivitet

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.

Udvikling i året

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Hændelser indtruffet efter regnskabsårets udløb

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.

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Cargo Service Ejendomme A/S for 2014 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i 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 nettorealisationsværdi, 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 nominal 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. januar - 31. december

	Note	2014	2013
Nettoomsætning		4 404 697	4 142 898
Produktionsomkostninger		1 952 387	2 058 510
Bruttoresultat		2 452 310	2 084 388
Administrationsomkostninger		296 000	284 000
Andre driftsindtægter		0	771 956
Andre driftsomkostninger	2	343 241	0
Resultat før finansielle poster		1 813 069	2 572 344
Finansielle indtægter	3	1 429 243	1 428 461
Finansielle omkostninger		881 916	952 712
Resultat før skat		2 360 396	3 048 093
Skat af årets resultat	4	545 648	191 760
Årets resultat		1 814 748	2 856 333

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering:

Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført resultat	1 814 748	2 856 333
	1 814 748	2 856 333

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2014	2013
Investeringsejendomme		40 226 170	40 226 170
Produktionsbygninger		0	0
Materielle anlægsaktiver	5	40 226 170	40 226 170
Anlægsaktiver		40 226 170	40 226 170
Tilgodehavender fra salg		147 827	109 590
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		25 833 230	25 355 035
Periodeafgrænsningsposter		183 075	174 403
Tilgodehavender		26 164 132	25 639 028
Likvide beholdninger		0	355 964
Omsætningsaktiver		26 164 132	25 994 992
Aktiver i alt		66 390 302	66 221 162

Balance 31. december

Passiver

	Note	2014	2013
Selskabskapital		3 000 000	3 000 000
Overført resultat		29 305 644	27 490 896
Egenkapital	6	32 305 644	30 490 896
Hensættelse til udskudt skat	4	4 490 308	4 217 805
Hensatte forpligtelser		4 490 308	4 217 805
Gæld til realkreditinstitutter		22 718 480	25 000 789
Langfristede gældsforpligtelser	7	22 718 480	25 000 789
Gæld til realkreditinstitutter		2 307 734	2 316 036
Leverandører af varer og tjenesteydelser		947 514	948 547
Selskabsskat	4	273 145	457 253
Andre gældsforpligtelser		3 160 054	2 610 582
Periodeafgrænsningsposter		187 423	179 254
Kortfristede gældsforpligtelser		6 875 870	6 511 672
Gældsforpligtelser i alt		29 594 350	31 512 461
Passiver i alt		66 390 302	66 221 162
Medarbejderforhold	1		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9		
Nærtstående parter og ejerforhold	10		
Koncernforhold	11		

Noter til årsrapporten

1 Medarbejderforhold

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.

	2014	2013
2 Andre driftsomkostninger		
Dagsværdiregulering af afdækningsinstrumenter	343 241	0
	343 241	0

3 Finansielle indtægter

Renteindtægter, tilknyttede virksomheder	1 422 374	1 420 583
Øvrige finansielle indtægter	6 869	7 878
	1 429 243	1 428 461

Noter til årsrapporten

	2014	2013
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	0	0
Skatteeffekt af sambeskatning	273 145	457 253
Årets udskudte skat	272 503	- 265 493
Året skat i alt	545 648	191 760
Skyldig selskabsskat 1. januar	457 253	122 138
Årets aktuelle skat	0	0
Skatteeffekt af sambeskatning	273 145	457 253
Modtaget/betalt selskabsskat i året	- 457 253	- 122 138
Skyldig selskabsskat 31. december	273 145	457 253
Udskudt skat 1. januar	4 217 805	4 483 298
Årets udskudte skat	272 503	- 265 493
Udskudt skat 31. december	4 490 308	4 217 805
Udskudt skat specificeres således:		
Materielle anlægsaktiver	4 492 208	4 220 501
Langfristet gæld	- 1 900	- 2 696
	4 490 308	4 217 805

Noter til årsrapporten

5 Materielle anlægsaktiver

Regnskabsårets investeringer i og afskrivninger på materielle anlægsaktiver specificeres således:

	Investerings- ejendomme	Produktions- bygninger
Anskaffelsessum 1. januar	33 895 365	470 653
Anskaffelsessum 31. december	33 895 365	470 653
Værdireguleringer 1. januar	6 330 805	0
Værdireguleringer 31. december	6 330 805	0
Afskrivninger 1. januar	0	470 653
Årets afskrivninger	0	0
Afskrivninger 31. december	0	470 653
Bogført værdi 31. december	40 226 170	0
Bogført værdi 1. januar	40 226 170	0

Noter til årsrapporten

6 Egenkapital

Bevægelserne i egenkapitalen specificeres således:

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar	3 000 000	27 490 896	30 490 896
Årets resultat	0	1 814 748	1 814 748
Egenkapital 31. december	3 000 000	29 305 644	32 305 644

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

Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

7 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser.

Af den langfristede gæld forfalder til betaling senere end 5 år efter balancedagen:

	2014
Gæld til realkreditinstitutter	13 763 832
	13 763 832

Noter til årsrapporten

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld TDKK 25.026 er der givet pant i materielle anlægsaktiver, opført i årsrapporten til en bogført værdi på TDKK 40.226.

9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Selskabet har indgået lejeaftaler vedrørende arealer på Århus havn. Lejeaftalerne kan opsiges med 6 måneders varsel. Den årlige leje udgør TDKK 1.376.

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

10 Nærtstående parter og ejerforhold

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, Århus.

11 Koncernforhold

Selskabets årsrapport indgår i koncernårsrapporten for Cargo Service Holding A/S, Århus.