

Deloitte
Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556
City Tower, Værkmestergade 2
8000 Aarhus C

Telefon 89 41 41 41
Telefax 89 41 42 43
www.deloitte.dk

**KOMPLEMENTARSELSKABE
T TRANSPORTCENTER
HORSENS ApS**
c/o Crescendo A/S, Christian X's
vej 56-58
8260 Viby J
CVR-nr. 25795768

Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 06.04.2017

Dirigent

Navn: Bo Helligsøe

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2016	7
Balance pr. 31.12.2016	8
Egenkapitalopgørelse for 2016	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

KOMPLEMENTARSELSKABET TRANSPORTCENTER HORSENS ApS
c/o Crescendo A/S, Christian X's vej 56-58
8260 Viby J

CVR-nr.: 25795768

Stiftet: 13.12.2000

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

Direktion

Bo Helligsøe

Dennis Andersen

Niels Christian Westergård-Nielsen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

City Tower, Værkmestergade 2

8000 Aarhus C

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 for KOMPLEMENTARSELSKABET TRANSPORTCENTER HORSENS ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viby J, den 06.04.2017

Direktion

Bo Helligsøe

Dennis Andersen

Niels Christian Westergård-
Nielsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i KOMPLEMENTARSELSKABET TRANSPORTCENTER HORSENS ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for KOMPLEMENTARSELSKABET TRANSPORTCENTER HORSENS ApS for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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. 31.12.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 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, fortager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i 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 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 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 bl.a. 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Aarhus, den 06.04.2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Jacob Nørmark

statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabet er komplementar i K/S Transportcenter Horsens cvr. 26 05 60 39.

Selskabets formål er, udover at være komplementar, at administrere K/S Transportcenter Horsens, herunder ejendomsadministration samt at eje og udleje selskabets egen ejendom.

Transaktioner sker på markedsmæssige vilkår.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets nettoomsætning udgør 8.508 t.kr. mod 8.739 t.kr. året før. Det ordinære resultat efter skat udgør 9.345 t.kr. mod 3.248 t.kr. sidste år, I årets resultat indgår en opskrivning af ejendommen på 9.000 t.kr., som følge af at denne er afhændet den. 31.12.2016. Ledelsen anser resultatet for tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Det skal bemærkes at handlen af selskabets ejendom beliggende Fynsvej 9, Middelfart er ekspederet på plads og finansieringen er overdraget til K/S Transportcenter Horsens, samt at tilgodehavenet hos tilknyttede virksomheder er indfriet for den del der vedrører handlen.

Resultatopgørelse for 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Nettoomsætning		8.507.810	8.739.076
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		9.000.000	0
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		0	206.601
Andre eksterne omkostninger		(377.305)	(321.359)
Ejendomsomkostninger		<u>(1.137.694)</u>	<u>(1.424.417)</u>
Driftsresultat		15.992.811	7.199.901
Andre finansielle indtægter	1	474.228	452.198
Andre finansielle omkostninger	2	<u>(3.373.001)</u>	<u>(3.487.513)</u>
Resultat før skat		13.094.038	4.164.586
Skat af årets resultat	3	<u>(3.749.266)</u>	<u>(916.786)</u>
Årets resultat		<u>9.344.772</u>	<u>3.247.800</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>9.344.772</u>	<u>3.247.800</u>
		<u>9.344.772</u>	<u>3.247.800</u>

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		0	99.000.000
Materielle anlægsaktiver	4	0	99.000.000
Andre værdipapirer og kapitalandele		0	291.750
Finansielle anlægsaktiver		0	291.750
Anlægsaktiver		0	99.291.750
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.100.344	236.836
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	5	104.800.625	0
Udskudt skat	6	129.000	3.421.411
Periodeafgrænsningsposter		0	100.785
Tilgodehavender		106.029.969	3.759.032
Likvide beholdninger		13.205	0
Omsætningsaktiver		106.043.174	3.759.032
Aktiver		106.043.174	103.050.782

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		(2.286.556)	(11.631.328)
Egenkapital		(2.161.556)	(11.506.328)
Gæld til realkreditinstitutter		0	78.709.469
Bankgæld		0	7.100.000
Deposita		0	1.519.828
Langfristede gældsforpligtelser		0	87.329.297
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		79.864.647	3.631.456
Bankgæld		27.187.755	21.287.503
Leverandører af varer og tjenesteydelser		319.041	97.997
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	236.648
Skyldig selskabsskat		456.855	0
Anden gæld		376.432	584.077
Periodeafgrænsningsposter		0	1.390.132
Kortfristede gældsforpligtelser		108.204.730	27.227.813
Gældsforpligtelser		108.204.730	114.557.110
Passiver		106.043.174	103.050.782
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitalopgørelse for 2016

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	(11.631.328)	(11.506.328)
Årets resultat	0	9.344.772	9.344.772
Egenkapital ultimo	125.000	(2.286.556)	(2.161.556)

Noter

	2016	2015
	kr.	kr.
1. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	474.228	452.198
	474.228	452.198
2. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	202.553	241.534
Renteomkostninger i øvrigt	2.180.743	2.526.334
Dagsværdireguleringer	288.540	0
Øvrige finansielle omkostninger	701.165	719.645
	3.373.001	3.487.513
3. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	456.855	0
Ændring af udskudt skat	3.292.411	916.786
	3.749.266	916.786
4. Materielle anlægsaktiver		Investe- rings- ejendomme kr.
Kostpris primo		99.000.000
Afgange		(99.000.000)
Kostpris ultimo		0
Årets dagsværdireguleringer		9.000.000
Tilbageførsel ved afgang		(9.000.000)
Dagsværdireguleringer ultimo		0
Regnskabsmæssig værdi ultimo		0

Noter

5. Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder

Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder er opstået som følge af Komplementarselskabet Transportcenter Horsens ApS har solgt sin ejendom til K/S Transportcenter Horsens. Tilgodehavendet består af restkøbsummen efter deposita og foreløbig refusionsopgørelse er fratrukket, samt en tidligere mellemregning mellem de to selskaber.

6. Udskudt skat

Det udskudte skatteaktiv er indregnet og værdiansat på baggrund af den forventede positive drift, der vil være i selskabet fremadrettet efter, at selskabet har solgt ejendommen. Det forventes at selskabet kan realisere et overskud gennem de næste 5 år, hvilket er lagt til grund for værdiansættelsen.

7. Eventualforpligtelser

Selskabet er komplementar i K/S Transportcenter Horsens og hæfter ubegrænset for dette selskabs forpligtelser. De samlede aktiver i kommanditselskabet udgør på balancedagen 235.915 t.kr. mens de samlede forpligtelser udgør 179.621 t.kr.

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabets forpligtelser over for realkreditinstitut og pengeinstitut, 107.052 t.kr. er sikret ved pant i ejendommen.

- Pantebrev stort 78.474 t.kr.
- Pantebrev stort 12.988 t.kr.
- Ejerpantebrev stort 27.138 t.kr.
- Ejerpantebrev stort 3.000 t.kr.
- Ejerpantebrev stort 5.300 t.kr.

Af de samlede pantebreve udgør 126.900 t.kr. pant i frasolgt ejendom, hvor gælden, optaget i den solgte ejendom, ikke er indfriet pr. balancedagen.

Den regnskabsmæssige værdi af den pantsatte ejendom udgør 0 kr. da ejendommen er solgt pr. balancedagen.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter som indregnes i resultatopgørelsen efter forfaldsprincippet. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder administrationsomkostninger m.v.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder mv.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, herunder rentekomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder samt nettokurstab vedrørende værdipapirer mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt 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.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele omfatter unoterede kapitalandele, der måles til kostpris. Unoterede kapitalandele nedskrives til eventuel lavere nettorealiseringsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.