

Komplementarselskabet Transportcenter Horsens ApS

c/o Crescendo A/S, Chr. X's Vej 56-58, 8260 Viby J

CVR-nr. 25 79 57 68

Årsrapport

2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 5. april 2016.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Morten Rasmussen', written over a horizontal line.

Dirigent *Morten Rasmussen*

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 29442789

redmark.dk

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for Komplementarselskabet Transportcenter Horsens ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viby J, den 22. marts 2016

Direktion



Bo Helligsøe



Dennis Andersen

Niels C. Westergaard-Nielsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Komplementarselskabet Transportcenter Horsens ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Komplementarselskabet Transportcenter Horsens ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, 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 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 selskabets 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 selskabets 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.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Det er 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 - 31. december 2015 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 22. marts 2016

Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 29 44 27 89



Lars Christensen
statsautoriseret revisor



Karen Kragesand Thomsen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Komplementarselskabet Transportcenter Horsens ApS c/o Crescendo A/S Chr. X's Vej 56-58 8260 Viby J
	Telefon: 87 33 44 88
	Telefax: 87 33 44 89
	CVR-nr.: 25 79 57 68
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 15. regnskabsår
Direktion	Bo Helligsøe Dennis Andersen Niels C. Westergaard-Nielsen
Revision	Redmark, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Sommervej 31C 8210 Aarhus V
Generalforsamling	Ordinær generalforsamling afholdes 5. april 2016 på selskabets adresse.

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

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

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

Transaktioner sker på markedsmæssige vilkår.

Usædvanlige forhold

Der er ingen usædvanlige forhold i regnskabet.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Der er ingen usikkerheder ved indregning eller måling.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets nettoomsætning udgør 8.739 t.kr. mod 9.196 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 3.248 t.kr. mod 3.404 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabet har tabt hele sin egenkapital, men retablering er igang ved hjælp af driften. Selskabet overtog i 2011 ejendommen Fynsvej, og driften heraf forventes at retablere kapitalen inden for de kommende 3 år.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Komplementarselskabet Transportcenter Horsens ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Investeringsejendomme

Ejendommen matr. nr. 6, Middelfart Markjorder beliggende Fyensvej 9, 5500 Middelfart, bliver værdiansat til dagsværdi, fastsat på baggrund af markedsf forholdene på balancedagen.

Grunde uden påbegyndt bebyggelse værdiansættes til anskaffelsessum inklusiv købsomkostninger.

Ejendommen måles efterfølgende til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret cash flow-model, baseret på forventede fremtidige nettopengestrømme for det kommende år. Dagsværdimålingen foretages på baggrund af estimerede lejeindtægter og forventede driftsomkostninger inkl. planlagt vedligeholdelse. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Ejendommen har, som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Opgørelsen af dagsværdien foretages af ledelsen.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Finansielle anlægsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under anlægsaktiver, omfatter K/S anparter. Anparterne er indregnet til kostpris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
Nettoomsætning	8.739.076	9.196.451
Andre eksterne omkostninger	-321.359	-466.181
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-1.424.417	-1.156.796
Værdiregulering af investeringsejendomme	206.601	213.472
Driftsresultat	7.199.901	7.786.946
2 Andre finansielle indtægter	452.198	553.566
3 Andre finansielle omkostninger	-3.487.513	-3.977.110
Resultat før skat	4.164.586	4.363.402
Skat af årets resultat	-916.786	-959.609
Årets resultat	3.247.800	3.403.793
 Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	3.247.800	3.403.793
Disponeret i alt	3.247.800	3.403.793

Balance 31. december

Aktiver	2015	2014
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Anlægsaktiver		
4 Investeringsejendomme	99.000.000	99.000.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>99.000.000</u>	<u>99.000.000</u>
5 Andre værdipapirer og kapitalandele	291.750	282.750
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>291.750</u>	<u>282.750</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>99.291.750</u>	<u>99.282.750</u>
Omsætningsaktiver		
Udskudte skatteaktiver	3.421.411	4.338.197
Andre tilgodehavender	236.836	165.564
Periodeafgrænsningsposter	100.785	102.130
Tilgodehavender i alt	<u>3.759.032</u>	<u>4.605.891</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>3.759.032</u>	<u>4.605.891</u>
Aktiver i alt	<u>103.050.782</u>	<u>103.888.641</u>

Balance 31. december

Passiver		2015	2014
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Egenkapital			
6	Virksomhedskapital	125.000	125.000
7	Overført resultat	<u>-11.631.328</u>	<u>-14.879.128</u>
	Egenkapital i alt	<u>-11.506.328</u>	<u>-14.754.128</u>
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	78.709.469	80.347.604
	Gæld til pengeinstitutter	7.100.000	8.200.000
	Deposita	<u>1.519.828</u>	<u>1.433.512</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>87.329.297</u>	<u>89.981.116</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	3.631.456	4.099.481
	Gæld til pengeinstitutter	21.287.503	22.805.579
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	97.997	85.955
	Anden gæld	820.725	463.205
	Periodeafgrænsningsposter	<u>1.390.132</u>	<u>1.207.433</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>27.227.813</u>	<u>28.661.653</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>114.557.110</u>	<u>118.642.769</u>
	Passiver i alt	<u>103.050.782</u>	<u>103.888.641</u>
9	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
10	Eventualposter		

Noter

1. Kommanditselskab

Selskabet er komplementar for K/S Transportcenter Horsens. Kommanditselskabet har hjemsted i Aarhus.

	2015 kr.	2014 kr.
2. Andre finansielle indtægter		
Renter og vederlag, K/S	452.198	553.566
	452.198	553.566
3. Andre finansielle omkostninger		
Andre renteomkostninger	3.487.513	3.977.110
	3.487.513	3.977.110
4. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2015	99.000.000	99.000.000
Kostpris 31. december 2015	99.000.000	99.000.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	99.000.000	99.000.000
<p>Ved opgørelse af afkastet for ejendommen tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommen. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mæglernes bedømmelser af markedsniveauet.</p>		
5. Andre værdipapirer og kapitalandele		
Kostpris 1. januar 2015	291.750	282.750
Kostpris 31. december 2015	291.750	282.750
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	291.750	282.750

Noter

	31/12 2015 kr.	31/12 2014 kr.
6. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2015	125.000	125.000
	125.000	125.000

Stamkapitalen består af 560 anparter a nominelt DKK 223,21. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i stamkapitalen siden selskabets stiftelse.

7. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2015	-14.879.128	-18.282.921
Årets overførte overskud eller underskud	3.247.800	3.403.793
	-11.631.328	-14.879.128

	Afdrag første år kr.	Restgæld efter 5 år kr.	Gæld i alt 31/12 2015 kr.	Gæld i alt 31/12 2014 kr.
8. Gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	2.545.280	66.797.052	81.254.749	82.847.085
Gæld til pengeinstitutter	1.086.176	7.100.000	8.186.176	9.800.000
Deposita	0	0	1.519.828	1.433.512
	3.631.456	73.897.052	90.960.753	94.080.597

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og kreditinstitutter, DKK 110.728.428 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør DKK 99.000.000.

- Pantebrev stort DKK 78.474.000
- Pantebrev stort DKK 12.988.000
- Ejerpantebrev stort DKK 27.138.000 (ligger også til sikkerhed for K/S)
- Ejerpantebrev stort DKK 3.000.000 (ligger også til sikkerhed for K/S)
- Ejerpantebrev stort DKK 5.300.000 (ligger også til sikkerhed for K/S)

Noter

10. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Selskabet er komplementar i K/S Transportcenter Horsens og hæfter dermed ubegrænset for dette selskabs forpligtelser. De samlede aktiver i kommanditselskabet udgør på balancedagen DKK 126.138.123, mens de samlede forpligtelser udgør DKK 74.701.401.

Selskabet har indgået aftale om selskabs- og ejendomsadministration med Crescendo Administration ApS. Aftalen kan opsiges med 6 måneders varsel. Forpligtelsen i alt beløber sig i hele uopsigelsesperioden til DKK 139.770.