

K/S Transportcenter Horsens

Christian X's Vej 56
8260 Viby J
CVR-nr. 26056039

Årsrapport 2018

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 03.04.2019

Dirigent

Navn: Bo Helligsøe

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2018	6
Balance pr. 31.12.2018	7
Egenkapitalopgørelse for 2018	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

K/S Transportcenter Horsens
Christian X's Vej 56
8260 Viby J

CVR-nr.: 26056039
Hjemsted: Aarhus
Regnskabsår: 01.01.2018 - 31.12.2018

Bestyrelse

Bo Helligsøe
Niels Christian Westergård-Nielsen
Dennis Andersen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
City Tower, Værkmestergade 2
8000 Aarhus C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 for K/S Transportcenter Horsens.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018.

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

Vi indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 01.04.2019

Bestyrelse

Bo Helligsøe

Niels Christian Westergård-
Nielsen

Dennis Andersen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i K/S Transportcenter Horsens

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for K/S Transportcenter Horsens for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang 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 bevis 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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 uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

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 01.04.2019

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Jacob Nørmark

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne30176

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at erhverve ejendomme samt administrere og udleje ejendommene. Køb og salg af ejendomme sker efter indstilling fra bestyrelsen til vedtagelse på en ordinær eller ekstraordinær generalforsamling.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets nettoomsætning udgør 9.618 t.kr. mod 13.962 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat udgør 455 t.kr. mod 5.743 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Nettoomsætning		9.618.456	13.962.141
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(2.664.590)	(1.872.650)
Andre eksterne omkostninger		<u>(3.894.843)</u>	<u>(2.561.977)</u>
Driftsresultat		3.059.023	9.527.514
Andre finansielle indtægter	1	52.507	146.353
Andre finansielle omkostninger	2	<u>(2.656.459)</u>	<u>(3.931.243)</u>
Årets resultat		<u>455.071</u>	<u>5.742.624</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>455.071</u>	<u>5.742.624</u>
		<u>455.071</u>	<u>5.742.624</u>

Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Investeringsjendomme		119.240.000	243.552.518
Materielle anlægsaktiver	3	119.240.000	243.552.518
Anlægsaktiver		119.240.000	243.552.518
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		6.250	633.457
Andre tilgodehavender		0	5.005.909
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	4	0	1.128.137
Periodeafgrænsningsposter		92.507	0
Tilgodehavender		98.757	6.767.503
Likvide beholdninger		3.043.904	0
Omsætningsaktiver		3.142.661	6.767.503
Aktiver		122.382.661	250.320.021

Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		6.550.000	6.550.000
Overført overskud eller underskud		<u>32.241.342</u>	<u>55.486.271</u>
Egenkapital		<u>38.791.342</u>	<u>62.036.271</u>
Gæld til realkreditinstitutter		75.946.562	129.459.755
Deposita		<u>833.803</u>	<u>7.605.438</u>
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>76.780.365</u>	<u>137.065.193</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	4.227.394	7.214.218
Bankgæld		0	17.165.827
Leverandører af varer og tjenesteydelser		200.946	500.695
Gæld til tilknyttede virksomheder		152.951	495.935
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		0	22.269.636
Anden gæld		971.546	2.327.499
Periodeafgrænsningsposter		<u>1.258.117</u>	<u>1.244.747</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>6.810.954</u>	<u>51.218.557</u>
Gældsforpligtelser		<u>83.591.319</u>	<u>188.283.750</u>
Passiver		<u>122.382.661</u>	<u>250.320.021</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Egenkapitaloppgørelse for 2018

	Virksom- hedskapital	Overført overskud eller underskud	I alt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital primo	6.550.000	55.486.271	62.036.271
Ekstraordinære uddelinger	0	(23.700.000)	(23.700.000)
Årets resultat	0	455.071	455.071
Egenkapital ultimo	6.550.000	32.241.342	38.791.342

Noter

	2018	2017
	kr.	kr.
1. Andre finansielle indtægter		
Renteindtægter i øvrigt	52.507	146.353
	52.507	146.353
2. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	152.956	790.087
Renteomkostninger i øvrigt	2.333.132	3.138.656
Øvrige finansielle omkostninger	170.371	2.500
	2.656.459	3.931.243
		Investe- rings- ejendomme kr.
3. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		217.218.372
Tilgange		13.742.175
Afgange		(110.685.787)
Kostpris ultimo		120.274.760
Dagsværdireguleringer primo		26.334.146
Årets dagsværdireguleringer		(2.664.590)
Tilbageførsel ved afgange		(24.704.316)
Dagsværdireguleringer ultimo		(1.034.760)
Regnskabsmæssig værdi ultimo		119.240.000

Op- og nedskrivninger af investeringsejendomme sker på grundlag af regnskabsmæssige vurdering på baggrund af markedsværdiberegninger ud fra nettolejen.

Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Selskabet har nu 2 investeringsejendomme i alt. Selskabet har medio regnskabsår solgt Orionvej 18, Horsens.

For selskabets ejendom Koldingvej 99, Viborg udgør den faktiske leje pr. m² det kommende år 1.047 kr. pr. m² mod 1.030 kr. indeværende år. Størrelsen på ejendommen udgør 846 m². Der har i regnskabsåret

Noter

ikke været tomgang i ejendommen. Selskabet har indgået en lejekontrakt med lejer, der kan opsiges med 6 måneders varsel.

For selskabets ejendom Fynsvej 9, Middelfart udgør lejen pr. m² inkl. tomgangsleje 423 kr. mod 371 kr. indeværende år. Størrelsen på ejendommen udgør 19.504 m². Der er i ejendommen tomgang svarende til ca. 3% mod ca. 18% sidste år. Selskabet har indgået lejekontrakter med lejere, som kan opsiges med et varsel på mellem 6 og frem til 2022.

Selskabet ejer udelukkende erhvervsjendomme. Det gennemsnitligt vægtede afkastkrav for begge selskabets ejendomme udgør 6,10% pr. 31.12.2018 mod 6,68% sidste år. En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 10,2 mio. kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med 9,3 mio. kr.

	<u>Bestyrelse</u>	<u>I alt kr.</u>
4. Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse		
Rentefod	10,00	
Tilbagebetalt i året	1.173.426	1.173.426
Tilgodehavende hos virksomhedsdeltagelse og ledelse er fuldt ud indfriet i året.		

	<u>Forfald inden for 12 måneder 2018 kr.</u>	<u>Forfald inden for 12 måneder 2017 kr.</u>	<u>Forfald efter 12 måneder 2018 kr.</u>	<u>Restgæld efter 5 år kr.</u>
5. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	4.085.315	6.814.245	75.946.562	59.507.165
Deposita	142.079	399.973	833.803	0
	<u>4.227.394</u>	<u>7.214.218</u>	<u>76.780.365</u>	<u>59.507.165</u>

Noter

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld i kreditinstitutter, 80.032 t.kr., er der stillet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 118.890 t.kr.

Matr. nr. 439e, Viborg Markjorder, beliggende Koldingvej 97-101, 8800 Viborg

- Pantebrev stort 5.443 t.kr.

Matr. nr. 6l, Middelfart Markjorder, beliggende Fynsvej 9, 5500 Middelfart

- Pantebrev stort 76.651 t.kr.

- Ejerpantebrev stort 27.138 t.kr.

- Ejerpantebrev stort 5.300 t.kr.

- Ejerpantebrev stort 3.000 t.kr.

Fælles ved selskabets ejerpantebreve er, at der pr. 31.12.2018, ikke er taget underpant.

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 ved udlejning af erhvervslejemål. Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen efter forfaldsprincippet.

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 mv.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger til pengeinstitutter og fra gæld til tilknyttede virksomheder.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes 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 ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

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

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 nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

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