

K/S Transportcenter Horsens

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

CVR-nr. 26 05 60 39

Årsrapport

1. januar - 31. december 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*

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for K/S Transportcenter Horsens.

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.

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2015 for opfyldt.

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

Bestyrelse

Niels C. Westergård-Nielsen



Dennis Andersen



Bo Helligsøe

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kommanditisterne i K/S Transportcenter Horsens

Vi har opstillet årsregnskabet for K/S Transportcenter Horsens for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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	K/S Transportcenter Horsens c/o Crescendo A/S Chr. X's Vej 56-58 8260 Viby J
	Telefon: 87 33 44 88 Telefax: 87 33 44 89 Hjemmeside: www.crescendo.dk E-mail: post@crescendo.dk
	CVR-nr.: 26 05 60 39 Stiftet: 15. maj 2001 Hjemsted: Aarhus Regnskabsår: 1. januar - 31. december 15. regnskabsår
Bestyrelse	Niels C. Westergård-Nielsen Dennis Andersen Bo Helligsøe
Komplementar	Komplementarselskabet Transportcenter Horsens ApS
Revisor	Redmark, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Sommervej 31C 8210 Aarhus V
Generalforsamling	Ordinær generalforsamling afholdes 5. april 2016, kl. xx.xx, på selskabets adresse.

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Kommanditselskabets formål er at investere i erhvervsejendomme og dermed beslægtet virksomhed. Kommanditselskabet blev stiftet den 15. maj 2001 og har siden erhvervet ejendommene:

- Matr. nr. 1a, Oens By, Ølsted, beliggende Orionvej 18, 8700 Horsens
- Matr. nr. 439e, Viborg Markjorder, beliggende Koldingvej 97-101, 8800 Viborg

Selskabet har i 2011 solgt en ejendom beliggende i Middelfart til Komplementarselskabet Transportcenter Horsens ApS

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 6.716 t.kr. mod 6.704 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat udgør 5.049 t.kr. mod 4.803 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Transportcenter Horsens 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.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Værdiregulering af investeringsejendomme

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

Finansielle poster

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

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Investeringsejendomme

Ejendommene matr.nr. 1a, Oens By, Ølsted, beliggende Orionvej 18, 8700 Horsens og matr. nr. 439e, Viborg Markjorder, beliggende Koldingvej 97-101, 8800 Viborg, værdiansættes i første regnskabsår til anskaffelsessum inklusiv købsomkostninger.

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".

Tilgodehavender

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

Selskabsskat og udskudt skat

Som følge af at K/S Transportcenter Horsens ikke er et selvstændigt skattesubjekt, omfatter årsrapporten ikke skat af selskabets driftsresultat.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	2015 kr.	2014 kr.
Nettoomsætning	6.716.410	6.704.092
Andre eksterne omkostninger	-145.044	-216.548
1 Værdiregulering af investeringsejendomme	163.038	175.268
Driftsresultat	6.734.404	6.662.812
Andre finansielle indtægter	413.949	501.243
2 Andre finansielle omkostninger	-2.099.751	-2.361.043
Årets resultat	5.048.602	4.803.012
 Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	5.048.602	4.803.012
Disponeret i alt	5.048.602	4.803.012

Balance 31. december

Aktiver	2015	2014
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Anlægsaktiver		
3 Investeringsejendomme	109.914.990	109.914.990
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>109.914.990</u>	<u>109.914.990</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>109.914.990</u>	<u>109.914.990</u>
Omsætningsaktiver		
4 Andre tilgodehavender	236.648	77.460
5 Tilgodehavende hos virksomhedsdeltagere og ledelse	1.130.165	1.203.353
Tilgodehavender i alt	<u>1.366.813</u>	<u>1.280.813</u>
Likvide beholdninger	<u>14.799.772</u>	<u>13.758.859</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>16.166.585</u>	<u>15.039.672</u>
Aktiver i alt	<u>126.081.575</u>	<u>124.954.662</u>

Balance 31. december

Passiver		2015	2014
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Egenkapital			
6	Virksomhedskapital	6.550.000	6.550.000
7	Øvrige reserver	4.014.146	4.014.146
8	Overført resultat	40.872.576	35.823.974
	Egenkapital i alt	51.436.722	46.388.120
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	60.275.512	62.917.011
	Deposita	7.657.848	8.600.705
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	67.933.360	71.517.716
	Kortfristet del af langfristet gæld	2.473.657	2.461.522
	Gæld til pengeinstitutter	0	257.205
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	12.937
10	Anden gæld	4.237.836	4.317.162
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	6.711.493	7.048.826
	Gældsforpligtelser i alt	74.644.853	78.566.542
	Passiver i alt	126.081.575	124.954.662
11	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
12	Eventualposter		

Noter

	2015 kr.	2014 kr.
1. Værdiregulering af investeringsejendomme		
Værdiregulering af gæld	163.038	175.268
	163.038	175.268
2. Andre finansielle omkostninger		
Vederlag og renter, komplementar	452.198	553.566
Andre rentekomkostninger	1.647.553	1.807.477
	2.099.751	2.361.043
3. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2015	81.708.194	81.708.194
Kostpris 31. december 2015	81.708.194	81.708.194
Regulering til dagsværdi 1. januar 2015	28.206.796	28.206.796
Regulering til dagsværdi 31. december 2015	28.206.796	28.206.796
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	109.914.990	109.914.990
<p>Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. 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 mægleres bedømmelser af markedsniveauet.</p>		
4. Andre tilgodehavender		
Mellemregning komplementar	236.648	40.169
Andre tilgodehavender	0	37.291
	236.648	77.460

Noter

5. Tilgodehavende hos virksomhedsdeltagere og ledelse

Kategori	Rentefod	Tilbagebetalte beløb i regn- skabsåret kr.	Tilgodehaven- de i alt 31. december 2015 kr.
Selskabsdeltagere	10	73.189	1.130.165
		31/12 2015 kr.	31/12 2014 kr.

6. Virksomhedskapital

Virksomhedskapital 1. januar 2015	6.550.000	6.550.000
	6.550.000	6.550.000

Stamkapitalen består af 560 anparter a nominelt DKK 11.696,43. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Investorerne har i henhold til vedtægternes § 5 pligt til at indbetale op til 60% af årets skattemæssige underskud efter maksimale skattemæssige afskrivninger.

Der har i de seneste 5 år ikke været ændring til stamkapitalen.

7. Øvrige reserver

Øvrige reserver 1. januar 2015	4.014.146	6.618.000
Udtrådte investorer	0	-2.603.854
	4.014.146	4.014.146

Vedrørende investorindskud.

8. Overført resultat

Overført resultat 1. januar 2015	35.823.974	31.020.962
Årets overførte overskud eller underskud	5.048.602	4.803.012
	40.872.576	35.823.974

Noter

9. Gældsforpligtelser

	Afdrag første år kr.	Restgæld efter 5 år kr.	Gæld i alt 31/12 2015 kr.	Gæld i alt 31/12 2014 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	2.473.657	49.199.346	62.749.169	65.378.533
Deposita	0	0	7.657.848	8.600.705
	2.473.657	49.199.346	70.407.017	73.979.238

31/12 2015 kr.	31/12 2014 kr.
-------------------	-------------------

10. Anden gæld

Moms	413.330	412.557
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	3.755.350	3.755.350
Anden gæld	69.156	149.255
	4.237.836	4.317.162

Noter

11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og kreditinstitutter, DKK 62.749.169, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør DKK 109.914.990.

Matr.nr. 1a, Oens By, Ølsted, beliggende Orionvej 18. 8700 Horsens

- Pantebrev stort DKK 52.248.000

- Pantebrev stort DKK 20.895.000

- Ejerpantebrev stort DKK 1.898.000

- Ejerpantebrev stort DKK 13.102.000

Ovenstående ejerpantebreve er ligeledes stillet til sikkerhed for enhver forpligtelse Komplementarselskabet Transportcenter Horsens ApS har eller får med Danske Bank.

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

- Pantebrev stort DKK 5.552.000

- Pantebrev stort DKK 2.221.000

- Erklæring om undladelse af udbetaling af midler til kommanditisterne

- Indestående på bankkonti i Danske Bank (14.800 t.kr.) er stillet til sikkerhed for Komplementarselskabet Transportcenter Horsens ApS.

12. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået aftale om selskabs- og ejendomsadministration med Crescendo Administration ApS. Aftalen kan opsiges med hhv. 6 og 3 måneders varsel og forpligtelsen beløber sig til DKK 58.722.