

K/S TRANSPORTCENTER HORSENS

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

Årsrapport 2017

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 07.03.2018

Dirigent

Navn: Bo Helligsøe

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2017	6
Balance pr. 31.12.2017	7
Egenkapitalopgørelse for 2017	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

K/S TRANSPORTCENTER HORSENS

Christian X's Vej 56

8260 Viby J

CVR-nr.: 26056039

Stiftet: 15-05-2001

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

Bestyrelse

Niels Christian Westergård-Nielsen

Dennis Andersen

Bo Helligsøe

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

City Tower, Værkmestergade 2

8000 Aarhus C

Ledespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 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. 31.12.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viby J, den 07.03.2018

Bestyrelse

Niels Christian Westergård-
Nielsen

Dennis Andersen

Bo Helligsøe

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i K/S TRANSPORTCENTER HORSENS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for K/S TRANSPORTCENTER HORSENS for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis, 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 for 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisorerers etiske regler samt 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.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

Den uafhængige revisors erklæringer

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 07.03.2018

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 13.962 t.kr. mod 6.764 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat udgør 5.743 t.kr. mod 4.856 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 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Nettoomsætning		13.962.141	6.764.210
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(1.872.650)	0
Andre eksterne omkostninger		<u>(2.561.977)</u>	<u>(340.998)</u>
Driftsresultat		9.527.514	6.423.212
Andre finansielle indtægter	1	146.353	390.331
Andre finansielle omkostninger	2	<u>(3.931.243)</u>	<u>(1.956.618)</u>
Årets resultat		<u>5.742.624</u>	<u>4.856.925</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>5.742.624</u>	<u>4.856.925</u>
		<u>5.742.624</u>	<u>4.856.925</u>

Balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Investeringsjendomme		243.552.518	217.914.990
Materielle anlægsaktiver	3	243.552.518	217.914.990
Anlægsaktiver		243.552.518	217.914.990
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		633.457	13.431
Andre tilgodehavender		5.005.909	0
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	4	1.128.137	1.536.162
Tilgodehavender		6.767.503	1.549.593
Likvide beholdninger		0	16.449.989
Omsætningsaktiver		6.767.503	17.999.582
Aktiver		250.320.021	235.914.572

Balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		6.550.000	6.550.000
Overført overskud eller underskud		<u>55.486.271</u>	<u>49.743.647</u>
Egenkapital		<u>62.036.271</u>	<u>56.293.647</u>
Gæld til realkreditinstitutter		129.459.755	57.800.000
Deposita		<u>7.605.438</u>	<u>7.901.577</u>
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>137.065.193</u>	<u>65.701.577</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	6.814.245	2.475.070
Bankgæld		17.165.827	0
Deposita		399.973	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	23.993
Leverandører af varer og tjenesteydelser		500.695	71.685
Gæld til tilknyttede virksomheder		495.935	104.800.626
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		22.269.636	4.269.636
Anden gæld		2.327.499	370.755
Periodeafgrænsningsposter		<u>1.244.747</u>	<u>1.907.583</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>51.218.557</u>	<u>113.919.348</u>
Gældsforpligtelser		<u>188.283.750</u>	<u>179.620.925</u>
Passiver		<u>250.320.021</u>	<u>235.914.572</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Egenkapitaloppgørelse for 2017

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	6.550.000	49.743.647	56.293.647
Årets resultat	0	5.742.624	5.742.624
Egenkapital ultimo	6.550.000	55.486.271	62.036.271

Noter

	2017	2016
	kr.	kr.
1. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	202.553
Renteindtægter i øvrigt	146.353	187.778
	146.353	390.331

	2017	2016
	kr.	kr.
2. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	790.087	474.228
Renteomkostninger i øvrigt	3.138.656	1.482.390
Øvrige finansielle omkostninger	2.500	0
	3.931.243	1.956.618

	Investe- rings- ejendomme
	kr.
3. Materielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	189.708.194
Tilgange	27.510.178
Kostpris ultimo	217.218.372
Dagsværdireguleringer primo	28.206.796
Årets dagsværdireguleringer	(1.872.650)
Dagsværdireguleringer ultimo	26.334.146
Regnskabsmæssig værdi ultimo	243.552.518

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

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Selskabet har nu 3 investeringsejendomme i alt. Der er ultimo sidste regnskabsår erhvervet yderligere en ejendom på Fynsvej 9, Middelfart og der er i regnskabsåret påbegyndt en tilbygning til selskabets investeringsejendom beliggende Orionvej 8 Horsens. Tilbygningen på Orionvej 8 baserer sig på en genforhandling af lejevilkårene og en forlængelse af uopsigeligheden med ejendommens hovedlejer.

For selskabets ejendomme Orionvej 18, Horsens og Koldingvej 99, Viborg udgør den faktiske leje gennemsnitligt 338 kr. pr. m² mod 375 kr. pr. m² sidste år. Størrelsen på ejendommene udgør 27.810 m² efter færdiggørelse af igangværende tilbygning som forventes færdige 01. april 2018 mod 18.133 m²

Noter

sidste år. Der har i regnskabsåret ikke været tomgang i ejendommene Orionvej 18, Horsens og Koldingvej 99, Viborg. Selskabet har indgået lejekontrakter med lejere, som kan opsiges med et varsel på hhv. 6 måneder for Koldingvej 99, Viborg og 15 år for Orionvej 18, Horsens der tidligst kan opsiges til fraflytning i 2033.

For selskabets ejendomme erhvervet i 2016 udgør lejen pr. m² 420 kr. inc. tomgangsleje. Størrelsen på ejendommene udgør 19.504 m². Der er i ejendommen tomgang svarende til ca. 18%. Selskabet har indgået lejekon-trakter med lejere, som kan opsiges med et varsel på mellem 6 og 24 måneders og med en uopsige-lighed fra 2018 og frem til 2022.

Selskabet ejer udelukkende erhvervsejendomme. Det gennemsnitlige vægtede afkastkrav for alle selskabets ejendomme, og opgjort under antagelse af færdiggjort tilbygning Orionvej 18, Horsens, udgør 6,68% pr. 31.12.2017 mod 7,14% sidste år. En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 17,3 mio. kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med 20,1 mio. kr.

	<u>Bestyrelse</u>	<u>I alt kr.</u>
4. Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse		
Tilgodehavender	1.128.137	1.128.137
Rentefod	10,00	
Tilbagebetalt i året	493.303	493.303

	Forfald inden for 12 måneder 2017 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2016 kr.	Forfald efter 12 måneder 2017 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
5. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	6.814.245	2.475.070	129.459.755	102.202.775
Deposita	0	0	7.605.438	N/A
	6.814.245	2.475.070	137.065.193	102.202.775

Noter

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld i kreditinstitutter, 129.460 t.kr. er der stillet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 243.553 t.kr.

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

- Pantebrev stort 52.248 t.kr.
- Pantebrev stort 20.895 t.kr.
- Ejerpantebrev stort 1.898 t.kr.
- Ejerpantebrev stort 13.102 t.kr.
- Ejerpantebrev stort 20.000 t.kr.

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

- Pantebrev stort 5.552 t.kr.
- Pantebrev stort 2.221 t.kr.

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

- 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.

Til sikkerhed for byggekredit på 20.000 t.kr. er der, ud over pant i grunde og bygninger, afgivet transport i ab92 garanti fra TRYG på 4.547 t.kr.

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, dog er enkelte poster ændret ved reklassifikation.

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 mv.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder 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 amortisering af finansielle forpligtelser mv.

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.

Tilgodehavender

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

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 finansiell omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

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

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

Periodeafgrænsningsposter

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