

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

K/S TRANSPORTCENTER HORSENS

c/o Crescendo A/S, Christian X's
vej 56-58
8260 Viby J
CVR-nr. 26056039

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 erklæring om opstilling af årsregnskabet	3
Ledelsesberetning	4
Resultatopgørelse for 2016	5
Balance pr. 31.12.2016	6
Egenkapitalopgørelse for 2016	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

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

CVR-nr.: 26056039
Stiftet: 15-05-2001
Hjemsted: Aarhus
Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

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 01.01.2016 - 31.12.2016 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. 31.12.2016 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

Bestyrelse

Niels Christian Westergård-
Nielsen

Dennis Andersen

Bo Helligsøe

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til den daglige ledelse i K/S TRANSPORTCENTER HORSENS

Vi har opstillet årsregnskabet for K/S TRANSPORTCENTER HORSENS for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorerets 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 den daglige ledelses 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, den daglige ledelse 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 06.04.2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Jacob Nørmark

statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Kommanditselskabets formål er at investere i erhvervsejendomme og dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets nettoomsætning udgør 6.764 t.kr. mod 6.716 sidste år. Det ordinære resultat udgør 4.856 t.kr. mod 5.049 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.

Det skal bemærkes at handlen af ejendommen beliggende Fynsvej 9, Middelfart er gået på plads med hensyn til finansiering, hvorfor tilgodehavender med tilknyttede er udlignet, samt at de eksisterende real-kreditlån i ejendommen er overtaget fra Komplementarselskabet.

Resultatopgørelse for 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Nettoomsætning		6.764.210	6.716.410
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		0	163.038
Andre eksterne omkostninger		<u>(340.998)</u>	<u>(145.044)</u>
Driftsresultat		6.423.212	6.734.404
Andre finansielle indtægter	1	390.331	413.949
Andre finansielle omkostninger	2	<u>(1.956.618)</u>	<u>(2.099.751)</u>
Årets resultat		<u>4.856.925</u>	<u>5.048.602</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>4.856.925</u>	<u>5.048.602</u>
		<u>4.856.925</u>	<u>5.048.602</u>

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		217.914.990	109.914.990
Materielle anlægsaktiver	3	217.914.990	109.914.990
 Anlægsaktiver		 217.914.990	 109.914.990
 Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		13.431	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	236.648
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse		1.536.162	1.130.165
Tilgodehavender		1.549.593	1.366.813
 Likvide beholdninger		 16.449.989	 14.799.772
 Omsætningsaktiver		 17.999.582	 16.166.585
 Aktiver		 235.914.572	 126.081.575

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		6.550.000	6.550.000
Overført overskud eller underskud		49.743.647	44.886.722
Egenkapital		56.293.647	51.436.722
Gæld til realkreditinstitutter		57.800.000	60.275.512
Deposita		7.901.577	7.657.848
Langfristede gældsforpligtelser	4	65.701.577	67.933.360
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	2.475.070	2.473.657
Modtagne forudbetalinger fra kunder		23.993	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		71.685	69.156
Gæld til tilknyttede virksomheder	5	104.800.626	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		4.269.636	3.755.350
Anden gæld	6	370.755	413.330
Periodeafgrænsningsposter		1.907.583	0
Kortfristede gældsforpligtelser		113.919.348	6.711.493
Gældsforpligtelser		179.620.925	74.644.853
Passiver		235.914.572	126.081.575
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitalopgørelse for 2016

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	6.550.000	44.886.722	51.436.722
Årets resultat	0	4.856.925	4.856.925
Egenkapital ultimo	6.550.000	49.743.647	56.293.647

Noter

	2016	2015
	kr.	kr.
1. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	378.925	397.396
Renteindtægter i øvrigt	11.406	16.553
	390.331	413.949
	2016	2015
	kr.	kr.
2. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	474.228	452.198
Renteomkostninger i øvrigt	1.482.390	1.647.553
	1.956.618	2.099.751
		Investe- rings- ejendomme
		kr.
3. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		81.708.194
Tilgange		108.000.000
Kostpris ultimo		189.708.194
Dagsværdireguleringer primo		28.206.796
Dagsværdireguleringer ultimo		28.206.796
Regnskabsmæssig værdi ultimo		217.914.990

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. Der er ultimo året købt en ejendom.

For selskabets eksisterende ejendomme udgør den faktiske leje pr. m² 373 kr. mod 370 kr. sidste år. Størrelsen på ejendommene udgør 18.133 m². Der har i regnskabsåret ikke været tomgang i ejendommene. Selskabet har indgået lejekontrakter med lejere, som kan opsiges med et varsel på hhv. 6 og 12 måneder og med en uopsigelighed op til 2026.

For selskabets nyindkøbte ejendomme udgør den faktiske leje pr. m² 433 kr. Størrelsen på ejendommene udgør 19.504 m². Der har i regnskabsåret været tomgang i ejendommen svarende til ca. 11%. Selskabet har indgået lejekontrakter med lejere, som kan opsiges med et varsel på mellem 6 og 24 måneders og med en uopsigelighed fra 2018 og frem til 2022.

Noter

Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendom udgør 7,0% pr. 31.12.2016 mod 7,0% sidste år. En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 13,1 mio. kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med 15,0 mio. kr.

	Forfald inden for 12 måneder 2016 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2015 kr.	Forfald efter 12 måneder 2016 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
4. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	2.475.070	2.473.657	57.800.000	46.239.076
Deposita	0	0	7.901.577	0
	<u>2.475.070</u>	<u>2.473.657</u>	<u>65.701.577</u>	<u>46.239.076</u>

5. Gæld til tilknyttede virksomheder

K/S Transportcenter Horsens har i regnskabsåret købt en ejendom af Komplementarselskabet Transportcenter Horsens ApS. Handlen er berigtigt i regnskabsåret, men der er ikke foretaget afregning af købesummen pr. 31.12.2016.

Gæld til tilknyttede virksomheder består derfor af købesummen, modregnet deposita og refusionsopgørelse samt en mindre mellemregning.

	2016 kr.	2015 kr.
6. Anden gæld		
Moms og afgifter	370.755	413.330
	<u>370.755</u>	<u>413.330</u>

Noter

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld i kreditinstitutter, 60.275 t.kr. samt restkøbesum i forbindelse med køb af ejendom fra Komplementarselskabet Transportcenter Horsens ApS, 104.906 t.kr., er der stillet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 217.915 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.

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.

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

Nettoomsætningen 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.

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.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder samt amortisering af finansielle forpligtelser mv.

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 nominal 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 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.

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.