



K/S Transportcenter Horsens

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

Årsrapport 2021

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
27.06.2022

Bendt Mortensen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2021	7
Balance pr. 31.12.2021	8
Egenkapitalopgørelse for 2021	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

K/S Transportcenter Horsens

Christian X's Vej 56

8260 Viby J

CVR-nr.: 26056039

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.01.2021 - 31.12.2021

Bestyrelse

Niels Christian Westergård-Nielsen

Dennis Andersen

Bo Helligsøe

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

City Tower, Værkmestergade 2

8000 Aarhus C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 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. 31.12.2021 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021.

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 27.06.2022

Bestyrelse

Niels Christian Westergård-Nielsen

Dennis Andersen

Bo Helligsøe

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 01.01.2021 - 31.12.2021, 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. 31.12.2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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.

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 27.06.2022

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Jacob Nørmark

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne30176

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at erhverve ejendomme samt administrere og udleje ejendomme. 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 7.955 t.kr. mod 7.694 sidste år. Det ordinære resultat udgør et underskud på 4.479 t.kr. mod underskud på 4.375 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

K/S Transportcenter Horsens har pr. 01.01.2022 mistet deres indtægtsgrundlag efter frasalg af den resterende del af ejendommene. Ejendommene er solgt med gevinst, og det er for 2022 hensigten at selskabet afmeldes og lukkes.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Nettoomsætning		7.955.199	7.694.274
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(1.290.000)	(7.860.000)
Andre eksterne omkostninger		(4.768.078)	(2.742.012)
Bruttoresultat		1.897.121	(2.907.738)
Andre finansielle omkostninger	2	(6.376.322)	(1.466.939)
Årets resultat		(4.479.201)	(4.374.677)
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		(4.479.201)	(4.374.677)
Resultatdisponering		(4.479.201)	(4.374.677)

Balance pr. 31.12.2021

Aktiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Investeringsejendomme		98.000.000	102.490.000
Materielle aktiver	3	98.000.000	102.490.000
Anlægsaktiver		98.000.000	102.490.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		31.773	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	76.152
Andre tilgodehavender		2.157.558	0
Tilgodehavender		2.189.331	76.152
Likvide beholdninger		30.972.889	3.056.207
Omsætningsaktiver		33.162.220	3.132.359
Aktiver		131.162.220	105.622.359

Passiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Virksomhedskapital		6.550.000	6.550.000
Overført overskud eller underskud		18.671.693	23.150.894
Egenkapital		25.221.693	29.700.894
Gæld til realkreditinstitutter		0	67.752.418
Deposita		0	786.747
Langfristede gældsforpligtelser	4	0	68.539.165
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	4	64.225.066	4.390.384
Modtagne forudbetalinger fra kunder		2.363	1.260.800
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.860.651	793.930
Gæld til tilknyttede virksomheder		4.972.069	0
Anden gæld		34.880.378	937.186
Kortfristede gældsforpligtelser		105.940.527	7.382.300
Gældsforpligtelser		105.940.527	75.921.465
Passiver		131.162.220	105.622.359
Going concern	1		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Egenkapitalopgørelse for 2021

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	6.550.000	23.150.894	29.700.894
Årets resultat	0	(4.479.201)	(4.479.201)
Egenkapital ultimo	6.550.000	18.671.693	25.221.693

Noter

1 Going concern

K/S Transportcenter Horsens har pr. 01.01.2022 mistet deres indtægtsgrundlag efter frasalg af den resterende del af ejendommene. Ejendommene er solgt med gevinst, og det er for 2022 hensigten at selskabet afmeldes og lukkes. Aktiver og forpligtelser er derfor indregnet efter nettorealizationsprincippet.

2 Andre finansielle omkostninger

	2021 kr.	2020 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	5.060.000	6.533
Renteomkostninger i øvrigt	1.280.438	1.460.406
Øvrige finansielle omkostninger	35.884	0
	6.376.322	1.466.939

3 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	120.274.760
Afgange	(11.557.100)
Kostpris ultimo	108.717.660
Dagsværdireguleringer primo	(17.784.760)
Årets dagsværdireguleringer	(1.290.000)
Tilbageførsel ved afgang	8.357.100
Dagsværdireguleringer ultimo	(10.717.660)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	98.000.000

Op- og nedskrivninger af investeringsejendommen sker på grundlag af regnskabsmæssig vurdering på baggrund af markedsværdiberegninger ud fra nettolejen.

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

Selskabet ejer udelukkende denne erhvervssejendom.

Selskabets ejendom på Koldingvej 99, Viborg er i året frasolgt med en negativ dagsværdiregulering på 1,29 mio. kr.

Selskabets anden ejendom på Fynsvej 9, Middelfart er solgt pr. 1.1.2022 og er solgt til dagsværdien, hvorfor der ikke er foretaget regulering heraf i forbindelse med salget.

4 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2021 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2020 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	63.260.294	4.100.996
Deposita	964.772	289.388
	64.225.066	4.390.384

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld i kreditinstitutter, 76.651 t.kr., er der stillet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 98.000 t.kr.

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

- Realkreditpantebrev 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. 31.12.2021 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 fra udlejning af erhvervslejemål. Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen lineært over leasingperioden i henhold til indgået kontrakt såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og afgivne lejereduktioner 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 omkostninger

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

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 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.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

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