



K/S Transportcenter Horsens

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

Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
22.04.2020

Bo Helligsøe
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2019	7
Balance pr. 31.12.2019	8
Egenkapitalopgørelse for 2019	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: 01.01.2019 - 31.12.2019

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 01.01.2019 - 31.12.2019 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. 31.12.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 22.04.2020

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 01.01.2019 - 31.12.2019, 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. 31.12.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 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.

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 22.04.2020

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 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 8.481 t.kr. mod 9.618 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat udgør et underskud 4.716 t.kr. mod et overskud på 455 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

Virksomhedens investeringsejendomme består dels af en lager/kontorejendom samt en detail ejendom. Der er ikke efter balancedagen indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten. Udbruddet og spredning af COVID-19 primo 2020 har ikke haft og forventes ikke at få væsentlig indvirkning på virksomhedens finansielle stilling og udvikling, idet virksomhedens lejeindtægter oppebæres fra lejere, der dels har en høj kreditvurdering og dels har indbetalt større kontante deposita eller afgivet bankgaranti til sikkerhed for lejebetalingerne.

Resultatopgørelse for 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Nettoomsætning		8.481.491	9.618.456
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(8.890.000)	(2.664.590)
Andre eksterne omkostninger		(2.779.665)	(3.894.843)
Bruttoresultat		(3.188.174)	3.059.023
Andre finansielle indtægter		0	52.507
Andre finansielle omkostninger	1	(1.527.597)	(2.656.459)
Årets resultat		(4.715.771)	455.071
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		(4.715.771)	455.071
Resultatdisponering		(4.715.771)	455.071

Balance pr. 31.12.2019

Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsjendomme		110.350.000	119.240.000
Materielle aktiver	2	110.350.000	119.240.000
Anlægsaktiver		110.350.000	119.240.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		105.470	6.250
Andre tilgodehavender		171.038	0
Periodeafgrænsningsposter		0	92.507
Tilgodehavender		276.508	98.757
Likvide beholdninger		2.511.975	3.043.904
Omsætningsaktiver		2.788.483	3.142.661
Aktiver		113.138.483	122.382.661

Passiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Virksomhedskapital		6.550.000	6.550.000
Overført overskud eller underskud		27.525.571	32.241.342
Egenkapital		34.075.571	38.791.342
Gæld til realkreditinstitutter		70.685.881	75.946.562
Deposita		780.906	833.803
Langfristede gældsforpligtelser	3	71.466.787	76.780.365
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	3	5.460.850	4.227.394
Modtagne forudbetalinger fra kunder		999.162	1.258.117
Leverandører af varer og tjenesteydelser		204.003	200.946
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	152.951
Anden gæld		932.110	971.546
Kortfristede gældsforpligtelser		7.596.125	6.810.954
Gældsforpligtelser		79.062.912	83.591.319
Passiver		113.138.483	122.382.661
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

Egenkapitalopgørelse for 2019

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	6.550.000	32.241.342	38.791.342
Årets resultat	0	(4.715.771)	(4.715.771)
Egenkapital ultimo	6.550.000	27.525.571	34.075.571

Noter

1 Andre finansielle omkostninger

	2019	2018
	kr.	kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	0	152.956
Renteomkostninger i øvrigt	1.527.597	2.333.132
Øvrige finansielle omkostninger	0	170.371
	1.527.597	2.656.459

2 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	120.274.760
Kostpris ultimo	120.274.760
Dagsværdireguleringer primo	(1.034.760)
Årets dagsværdireguleringer	(8.890.000)
Dagsværdireguleringer ultimo	(9.924.760)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	110.350.000

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

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

Selskabet ejer udelukkende erhvervsejendomme og ejer 2 investeringsejendomme i alt.

For selskabets ejendom Koldingvej 99, Viborg udgør den forventede leje pr. m² det kommende år 567 kr. pr. m² mod faktisk 1.047 kr. indeværende år. Størrelsen på ejendommen udgør 846 m². Der har i regnskabsåret ikke været tomgang i ejendommen.

Ejendommens lejer har opsagt lejemålet til fraflytning den. 28.02.2020.

Bestyrelsen er i forhandling med flere potentielle lejemnere og er optimistiske med hensyn til snarlig genudlejning.

Opsigelsen og processen omkring ejendommens genudlejning har medført, at bestyrelsen har valgt at revurdere ejendommens lejepotentiale og afledt heraf værdiansættelse. En konsekvens heraf er, at ejendommens dagsværdi er nedskrevet i året.

For selskabets ejendom Fynsvej 9, Middelfart udgør den forventede lejen pr. m² inkl. tomgangsleje for det kommende år 396 kr. mod realiseret 423 kr. for indeværende år.

Størrelsen på ejendommen udgør 19.504 m².

Der er i ejendommens værdiansættelse indregnet tomgang svarende til ca. 300 t.kr., som udfør 4% af bruttoplejen.

For begge ejendomme er det gældende, at der er fratrukket værdien af forventet tomgangsleje frem imod fuld udlejning, svarende til 250 t.kr. i alt, og der er i værdiansættelsen samlet tillagt værdien af kontante deposita med 1.100 t.kr.

Selskabet har indgået lejekontrakter med lejere, som kan opsiges med et varsel på mellem 6 måneder og frem til 2022.

Det gennemsnitligt vægtede afkastkrav for begge selskabets ejendomme udgør 6,02% pr. 31.12.2019 mod 6,10% sidste år.

En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 8.4 mio. kr.

En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med 9,9 mio. kr.

3 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2019 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2018 kr.	Forfald efter 12 måneder 2019 kr.	Restgæld efter 5 år 2019 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	5.260.681	4.085.315	70.685.881	54.312.347
Deposita	200.169	142.079	780.906	0
	5.460.850	4.227.394	71.466.787	54.312.347

4 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 110.350 t.kr.

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

- Realkreditpantebrev stort 5.443 t.kr.

Matr. nr. 6l, 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. 31.12.2019 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 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.

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 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.