



K/S Transportcenter Horsens

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

Årsrapport 2020

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
20.04.2021

Bo Helligsøe
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2020	7
Balance pr. 31.12.2020	8
Egenkapitalopgørelse for 2020	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: 01.01.2020 - 31.12.2020

Bestyrelse

Niels Christian Westergård-Nielsen

Dennis Andersen

Bo Helligsøe

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

City Tower, Værkmestergade 2

8000 Aarhus C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 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. 31.12.2020 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 20.04.2021

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 01.01.2020 - 31.12.2020, 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. 31.12.2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 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 20.04.2021

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 7.694 t.kr. mod 8.481 sidste år. Det ordinære resultat udgør et underskud på 4.375 t.kr. mod underskud på 4.716 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

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

Virksomhedens investeringsejendomme består af to ejendomme udlejet til detail-, logistik- og transportbranchen. Enkelte af selskabets lejere har primo 2021 været udsat for hel eller delvis nedlukning grundet de landsdækkende restriktioner under COVID-19. Der er gennemsnitligt tale om bonitetsstærke lejere, vaccinationsindsatsen er på vej op i tempo, og generelt er forventningen, at samfundet går imod en normalisering i løbet af 2021. Det vurderes ikke på nuværende tidspunkt at COVID-19 får effekt på ejendommens afkastkrav.

Resultatopgørelse for 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Nettoomsætning		7.694.274	8.481.491
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(7.860.000)	(8.890.000)
Andre eksterne omkostninger		(2.742.012)	(2.779.665)
Bruttoresultat		(2.907.738)	(3.188.174)
Andre finansielle omkostninger	1	(1.466.939)	(1.527.597)
Årets resultat		(4.374.677)	(4.715.771)
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		(4.374.677)	(4.715.771)
Resultatdisponering		(4.374.677)	(4.715.771)

Balance pr. 31.12.2020

Aktiver

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Investeringsjendomme		102.490.000	110.350.000
Materielle aktiver	2	102.490.000	110.350.000
Anlægsaktiver		102.490.000	110.350.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	105.470
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		76.152	0
Andre tilgodehavender		0	171.038
Tilgodehavender		76.152	276.508
Likvide beholdninger		3.056.207	2.511.975
Omsætningsaktiver		3.132.359	2.788.483
Aktiver		105.622.359	113.138.483

Passiver

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Virksomhedskapital		6.550.000	6.550.000
Overført overskud eller underskud		23.150.894	27.525.571
Egenkapital		29.700.894	34.075.571
Gæld til realkreditinstitutter		67.752.418	70.685.881
Deposita		786.747	780.906
Langfristede gældsforpligtelser	3	68.539.165	71.466.787
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	3	4.390.384	5.460.850
Modtagne forudbetalinger fra kunder		1.260.800	999.162
Leverandører af varer og tjenesteydelser		793.930	204.003
Anden gæld		937.186	932.110
Kortfristede gældsforpligtelser		7.382.300	7.596.125
Gældsforpligtelser		75.921.465	79.062.912
Passiver		105.622.359	113.138.483
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

Egenkapitalopgørelse for 2020

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	6.550.000	27.525.571	34.075.571
Årets resultat	0	(4.374.677)	(4.374.677)
Egenkapital ultimo	6.550.000	23.150.894	29.700.894

Noter

1 Andre finansielle omkostninger

	2020 kr.	2019 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	6.533	0
Renteomkostninger i øvrigt	1.460.406	1.527.597
	1.466.939	1.527.597

2 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	120.274.760
Kostpris ultimo	120.274.760
Dagsværdireguleringer primo	(9.924.760)
Årets dagsværdireguleringer	(7.860.000)
Dagsværdireguleringer ultimo	(17.784.760)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	102.490.000

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

Investeringssejendommene 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 426 kr. mod faktisk 567 kr. indeværende år. Størrelsen på ejendommen udgør 846 m². Der har i året været tomgang i ejendommens lejemål fra marts til september.

For selskabets ejendom Fynsvej 9, Middelfart udgør den forventede leje pr. m² for det kommende år 396 kr. i lighed med 396 kr. for indeværende år.

Størrelsen på ejendommen udgør 19.504 m².

Der er i ejendommens værdiansættelse indregnet tomgang svarende til ca 57 t.kr, som udgør 1% af bruttolejen.

Selskabet har indgået lejekontrakter med lejere, som kan opsiges med et varsel på mellem 3 måneder og frem til 2025.

I den afkastbaserede model er der kalkuleret med et budgetteret resultat for ejendommene på 6.415 t.kr. For begge ejendomme er det gældende, at værdien af forventet tomgangsleje frem imod fuld udlejning er fratrukket, svarende til 57 t.kr. i alt, og der er i værdiansættelsen samlet tillagt værdien af kontante deposita på 1.085 t.kr., som tillægges ejendomsværdien krone for krone.

Det gennemsnitlige vægtede afkastkrav for begge selskabers ejendomme udgør 6,32% pr. 31.12.2020 mod 6,02% sidste år.

En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 7,4 mio. kr.

En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge den samlede dagsværdi med 8,7 mio. kr.

3 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2020 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2019 kr.	Forfald efter 12 måneder 2020 kr.	Restgæld efter 5 år 2020 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	4.100.996	5.260.681	67.752.418	51.078.915
Deposita	289.388	200.169	786.747	0
	4.390.384	5.460.850	68.539.165	51.078.915

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld i kreditinstitutter, 71.853 t.kr., er der stillet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 102.860 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. 31.12.2020 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.