

**K/S Trafikcenter Sæby Syd**  
**Christian X's Vej 56, 8260 Viby**

---

**Årsrapport for**  
**2017**

---

**CVR-nr. 27 48 03 30**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 16. marts 2018.

---

Bendt Mortensen  
dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

Side

**Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors revisionspåtegning

**Ledelsesberetning**

- 5 Selskabsoplysninger
- 6 Ledelsesberetning

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017**

- 7 Anvendt regnskabspraksis
- 9 Resultatopgørelse
- 10 Balance
- 12 Noter

## **Ledelsespåtegning**

---

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2017 for K/S Trafikcenter Sæby Syd.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viby, den 27. februar 2018

### **Bestyrelse**

Arne Søndergaard Larsen

Leif Stiholt

Flemming Friis

Komplementarselskabet  
Trafikcenter Sæby Syd ApS

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

### **Til kommanditisterne i K/S Trafikcenter Sæby Syd**

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Trafikcenter Sæby Syd for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen 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 revisionsbevis 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 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 revisionen af årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### **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.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

I tilknytning til vores revision 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 revisionen 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.

København, den 27. februar 2018

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Leif Tomasson  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 25346

## Selskabsoplysninger

---

### Selskabet

K/S Trafikcenter Sæby Syd  
Christian X's Vej 56  
8260 Viby

CVR-nr.: 27 48 03 30  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december  
14. regnskabsår

### Bestyrelse

Arne Søndergaard Larsen  
Leif Stiholt  
Flemming Friis

### Komplementar

Komplementarselskabet Trafikcenter Sæby Syd ApS

### Revision

Martinsen  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Øster Allé 42  
2100 København Ø  
Telefon: 35 38 48 88  
www.martinsen.dk

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Udlejning og administration af ejendommen, beliggende på Trafikcenter Sæby Syd 1A, 9300 Sæby.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets lejeindtægter udgør 3.644 t.kr. mod 3.626 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 2.643 t.kr. mod 2.831 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for K/S Trafikcenter Sæby Syd er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til vedligeholdelse og administration mv.

### Afskrivninger

Afskrivninger indeholder årets afskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Finansielle poster

Finansielle poster indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	40.000 t.kr.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

#### Udskudt skat

Realisationen af ejendommen til den i balancen anførte værdi vil udløse genbeskatning af foretagne skattemæssige afskrivninger. Beskatningens omfang vil afhænge af størrelsen af de af kommanditisterne foretagne skattemæssige afskrivninger og er derfor ikke hensat i balancen.

#### Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	2017 kr.	2016 kr.
Lejeindtægter	3.644.442	3.626.348
Andre eksterne omkostninger	-355.146	-101.420
<b>Bruttoresultat</b>	<b>3.289.296</b>	<b>3.524.928</b>
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-34.079	-34.079
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>3.255.217</b>	<b>3.490.849</b>
Øvrige finansielle omkostninger	-612.560	-659.709
<b>Årets resultat</b>	<b>2.642.657</b>	<b>2.831.140</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	2.642.657	2.831.140
<b>Disponeret i alt</b>	<b>2.642.657</b>	<b>2.831.140</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		2017	2016
<u>Note</u>		kr.	kr.
<b>Anlægsaktiver</b>			
1	Grunde og bygninger	41.226.868	41.260.947
	Materielle anlægsaktiver i alt	41.226.868	41.260.947
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>41.226.868</b>	<b>41.260.947</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Andre tilgodehavender	300.000	0
	Tilgodehavender i alt	300.000	0
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>300.000</b>	<b>0</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>41.526.868</b>	<b>41.260.947</b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		2017	2016
Note		kr.	kr.
<b>Egenkapital</b>			
2	Stamkapital	1.040.000	1.040.000
3	Inskudskonto	1.728.209	1.728.209
4	Yderligere indbetalt del af inskudskonto	2.051	2.051
5	Overført resultat	27.091.966	24.449.309
6	Udlodningskonto	-6.720.000	-5.520.000
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>23.142.226</b>	<b>21.699.569</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
7	Gæld til realkreditinstitutter	10.546.773	12.329.153
	Deposita	1.822.221	1.813.174
	Gæld til Komplementarselskabet Trafikcenter Sæby Syd ApS	212.019	205.397
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	12.581.013	14.347.724
	Gældsforpligtelser	1.774.000	1.730.000
	Gæld til pengeinstitutter	3.524.910	2.980.514
	Anden gæld	504.719	503.140
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	5.803.629	5.213.654
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>18.384.642</b>	<b>19.561.378</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>41.526.868</b>	<b>41.260.947</b>

**8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

**Noter**

	2017 kr.	2016 kr.
<b>1. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris primo	41.703.974	41.703.974
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>41.703.974</b>	<b>41.703.974</b>
Afskrivninger primo	-443.027	-408.948
Årets afskrivninger	-34.079	-34.079
<b>Afskrivninger ultimo</b>	<b>-477.106</b>	<b>-443.027</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>41.226.868</b>	<b>41.260.947</b>
Den offentlige vurdering af ejendommen ifølge seneste vurdering udgør 13.000 t.kr., heraf udgør grundværdien 1.088 t.kr.		
<b>2. Stamkapital</b>		
Stamkapital primo	1.040.000	1.040.000
	<b>1.040.000</b>	<b>1.040.000</b>
<b>3. Indskudskonto</b>		
Indskudskonto primo	1.728.209	1.728.209
	<b>1.728.209</b>	<b>1.728.209</b>
<b>4. Yderligere indbetalt del af indskudskonto</b>		
Yderligere indbetalt del af indskudskonto primo	2.051	2.051
	<b>2.051</b>	<b>2.051</b>
<b>5. Overført resultat</b>		
Overført resultat primo	24.449.309	21.618.169
Årets overførte overskud eller underskud	2.642.657	2.831.140
	<b>27.091.966</b>	<b>24.449.309</b>

**Noter**

	31/12 2017 kr.	31/12 2016 kr.
<b>6. Udlokningskonto</b>		
Udbytte primo	-5.520.000	-4.320.000
Udlodning	-1.200.000	-1.200.000
	<b>-6.720.000</b>	<b>-5.520.000</b>
<b>7. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	12.320.773	14.059.153
Heraf forfalder inden for 1 år	-1.774.000	-1.730.000
	<b>10.546.773</b>	<b>12.329.153</b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	3.060.000	4.990.000

**8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 12.321 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 41.227 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 16.000 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.