

Transportbuen 6 A/S

Mosevej 9
4700 Næstved
CVR-nr. 30552016

Årsrapport 01.05.2018 - 30.04.2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 24.06.2019

Dirigent

Navn: Henrik Gerner Larsen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	3
Ledelsesberetning	4
Resultatopgørelse for 2018/19	5
Balance pr. 30.04.2019	6
Egenkapitalopgørelse for 2018/19	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Transportbuen 6 A/S
Mosevej 9
4700 Næstved

CVR-nr.: 30552016
Stiftet: 22.06.2007
Hjemsted: Næstved
Regnskabsår: 01.05.2018 - 30.04.2019
Årsrapportens nummer: 12

Bestyrelse

Henrik Gerner Larsen
Ulla Kirstine Larsen
Rikke Gerner Erichsen

Direktion

Henrik Gerner Larsen

Bank

Nordea Bank
Axeltorv 2
4700 Næstved

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
Postboks 1600
0900 København C

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.05.2018 - 30.04.2019 for Transportbuen 6 A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.04.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.05.2018 - 30.04.2019.

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

Vi anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.05.2018 - 30.04.2019 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Næstved, den 24.06.2019

Direktion

Henrik Gerner Larsen

Bestyrelse

Henrik Gerner Larsen

Ulla Kirstine Larsen

Rikke Gerner Erichsen

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til den daglige ledelse i Transportbuen 6 A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Transportbuen 6 A/S for regnskabsåret 01.05.2018 - 30.04.2019 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.

København, den 24.06.2019

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Torben Skov

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne19689

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i år genereret et resultat på 2.426 t.kr., mod et resultat på 1.077 t.kr. sidste år. Årets resultat anses af ledelsen for tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2018/19

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> <u>kr.</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste		2.010.875	1.803.792
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		0	2.000
Andre finansielle indtægter	1	286.192	6.226
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		(11.074)	(1.436)
Andre finansielle omkostninger	2	(295.789)	(650.222)
Resultat før dagsværdireguleringer og skat		1.990.204	1.160.360
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		1.120.000	221.000
Resultat før skat		3.110.204	1.381.360
Skat af årets resultat	3	(683.881)	(304.584)
Årets resultat		2.426.323	1.076.776
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		2.426.323	1.076.776
		2.426.323	1.076.776

Balance pr. 30.04.2019

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> <u>kr.</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		19.466.000	18.346.000
Materielle anlægsaktiver	4	19.466.000	18.346.000
 Anlægsaktiver		 19.466.000	 18.346.000
 Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		8.154	0
Andre tilgodehavender		0	2.772
Tilgodehavender		8.154	2.772
 Andre værdipapirer og kapitalandele		3.569.813	3.283.621
Værdipapirer og kapitalandele		3.569.813	3.283.621
 Likvide beholdninger		 41.752	 11.593
 Omsætningsaktiver		 3.619.719	 3.297.986
 Aktiver		 23.085.719	 21.643.986

Balance pr. 30.04.2019

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> <u>kr.</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført overskud eller underskud		<u>7.016.084</u>	<u>4.533.170</u>
Egenkapital		<u>7.516.084</u>	<u>5.033.170</u>
Udskudt skat		<u>3.137.000</u>	<u>2.807.000</u>
Hensatte forpligtelser		<u>3.137.000</u>	<u>2.807.000</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>9.284.644</u>	<u>10.027.783</u>
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>9.284.644</u>	<u>10.027.783</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	789.764	842.298
Bankgæld		0	783.191
Deposita		247.618	247.618
Leverandører af varer og tjenesteydelser		33.800	17.500
Gæld til tilknyttede virksomheder		415.509	457.353
Skyldig selskabsskat		369.842	47.082
Anden gæld		1.291.458	1.356.303
Periodeafgrænsningsposter		<u>0</u>	<u>24.688</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>3.147.991</u>	<u>3.776.033</u>
Gældsforpligtelser		<u>12.432.635</u>	<u>13.803.816</u>
Passiver		<u>23.085.719</u>	<u>21.643.986</u>
Finansielle instrumenter	6		
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitalopgørelse for 2018/19

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	500.000	4.533.170	5.033.170
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	72.552	72.552
Skat af egenkapitalbevægelser	0	(15.961)	(15.961)
Årets resultat	0	2.426.323	2.426.323
Egenkapital ultimo	500.000	7.016.084	7.516.084

Noter

	2018/19	2017/18
	kr.	kr.
1. Andre finansielle indtægter		
Renteindtægter i øvrigt	0	5
Dagsværdireguleringer	286.192	0
Øvrige finansielle indtægter	0	6.221
	286.192	6.226

	2018/19	2017/18
	kr.	kr.
2. Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt	295.196	326.055
Dagsværdireguleringer	0	323.449
Øvrige finansielle omkostninger	593	718
	295.789	650.222

	2018/19	2017/18
	kr.	kr.
3. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	353.881	171.230
Ændring af udskudt skat	330.000	133.354
	683.881	304.584

	Investe- rings- ejendomme
	kr.
4. Materielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	21.583.424
Kostpris ultimo	21.583.424
Dagsværdireguleringer primo	(3.237.424)
Årets dagsværdireguleringer	1.120.000
Dagsværdireguleringer ultimo	(2.117.424)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	19.466.000

Selskabets ejendom er en produktions- og lagerejendom på 7.384 m² beliggende i Næstved. Ejendommen er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkast-baserede model.

Noter

4. Materielle anlægsaktiver (forsat)

Ejendommen er fastsat med en tomgang på 3% og en årlig leje på 296 kr./m². Det er forudsat, at der i 2019/20 skal afholdes ca. 177 t.kr. til renovering af ejendommen, for at opretholde den nuværende lejeindtægt. Ejendommen er værdiansat til 2.636 kr./m². Årets vurdering er fastsat på baggrund af den afkastbaserede model.

Afkastkravet udgør 8,75% pr. 30.04.2019. En forøgelse af afkastkravet med 0,5%-point vil reducere dagsværdien med 1.152 t.kr.

	Forfald inden for 12 måneder 2018/19 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2017/18 kr.	Forfald efter 12 måneder 2018/19 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
5. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til				
reakreditinstitutter	789.764	842.298	9.284.644	6.444.450
	789.764	842.298	9.284.644	6.444.450

6. Finansielle instrumenter

I anden gæld indgår negativ dagsværdi af en renteswapaftale på 1.106 t.kr. Renteswapaftalen er indgået til sikring af en fast rente på selskabets variabelt forrentede realkreditlån.

	Hoved- stol t.kr.	Udløbs- dato t.kr.	Rente- sats t.kr.	Dags- værdi t.kr.
Renteswap	7.219	30.06.2028	5,39%	(1.106)
I alt	7.219			(1.106)

7. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med HGL 1 Holding A/S som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom.

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendommen. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 19.466 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 aflægges 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.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Afledte finansielle instrumenter indregnes under henholdsvis andre tilgodehavender og anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i værdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige transaktioner, indregnes direkte på egenkapitalen. Når de sikrede transaktioner realiseres, indregnes de akkumulerede ændringer som en del af kostprisen for de pågældende regnskabsposter.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for at blive behandlet som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Med henvisning til årsregnskabslovens §32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætning

Ved udlejning af fast ejendom indregnes nettoomsætning, når fordele og risici vedrørende det udlejde er overgået til køber, nettoomsætningen kan måles pålideligt og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele ved udlejningen vil tilgå selskabet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv.

Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder

Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder består af renteindtægter mv. fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder består af renteomkostninger mv. fra gæld til tilknyttede virksomheder.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med HGL 1 Holding ApS. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

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

Anvendt regnskabspraksis

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 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 nominal værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Andre værdipapirer og kapitalandele (omsætningsaktiver)

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede værdipapir, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

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.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.