



## Transportbuen 6 A/S

Mosevej 9  
4700 Næstved  
CVR-nr. 30552016

## Årsrapport 01.05.2019 - 30.04.2020

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
26.06.2020

---

**Henrik Gerner Larsen**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2019/20	6
Balance pr. 30.04.2020	7
Egenkapitalopgørelse for 2019/20	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Transportbuen 6 A/S

Mosevej 9

4700 Næstved

CVR-nr.: 30552016

Stiftelsesdato: 22.06.2007

Hjemsted: Næstved

Regnskabsår: 01.05.2019 - 30.04.2020

## Bestyrelse

Ulla Kirstine Larsen

Henrik Gerner Larsen

Rikke Gerner Erichsen

## Direktion

Henrik Gerner Larsen

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

Postboks 1600

0900 København C

# Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.05.2019 - 30.04.2020 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. 30.04.2020 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.05.2019 - 30.04.2020.

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

Vi anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.05.2019 - 30.04.2020 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Næstved, den 26.06.2020

## Direktion

**Henrik Gerner Larsen**

## Bestyrelse

**Ulla Kirstine Larsen**

**Henrik Gerner 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 01.05.2019 - 30.04.2020 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 revisors 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 26.06.2020

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

### **Torben Skov**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne19689

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af fast ejendom.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i år genereret et resultat på 3.376 t.kr., mod et resultat på 2.426 t.kr. sidste år. Årets resultat anses af ledelsen for tilfredsstillende.

## Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Virksomhedens investeringsejendom består af en kontor- og lagerejendom. Ejendommen måles, jf. anvendt regnskabspraksis, til dagsværdi pr. balancedagen. Der henvises til årsregnskabs note 5, hvor den anvendte værdiansættelsesmetode, de anvendte forudsætninger og den opgjorte dagsværdis følsomhed nærmere er beskrevet.

## Begivenheder efter balancedagen

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

# Resultatopgørelse for 2019/20

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>2.169.941</b>	<b>2.014.792</b>
Andre finansielle indtægter	2	5.277	286.192
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		(10.757)	(11.074)
Andre finansielle omkostninger	3	(369.839)	(299.706)
<b>Resultat før dagsværdireguleringer og skat</b>		<b>1.794.622</b>	<b>1.990.204</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		2.534.000	1.120.000
<b>Resultat før skat</b>		<b>4.328.622</b>	<b>3.110.204</b>
Skat af årets resultat	4	(952.490)	(683.881)
<b>Årets resultat</b>		<b>3.376.132</b>	<b>2.426.323</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		3.376.132	2.426.323
<b>Resultatdisponering</b>		<b>3.376.132</b>	<b>2.426.323</b>

# Balance pr. 30.04.2020

## Aktiver

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Investeringsjendomme		22.000.000	19.466.000
<b>Materielle aktiver</b>	5	<b>22.000.000</b>	<b>19.466.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>22.000.000</b>	<b>19.466.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		62.074	8.154
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		177.532	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>239.606</b>	<b>8.154</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		3.859.751	3.569.813
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		<b>3.859.751</b>	<b>3.569.813</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>189.049</b>	<b>41.752</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>4.288.406</b>	<b>3.619.719</b>
<b>Aktiver</b>		<b>26.288.406</b>	<b>23.085.719</b>



**Passiver**

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført overskud eller underskud		10.499.666	7.016.084
<b>Egenkapital</b>		<b>10.999.666</b>	<b>7.516.084</b>
Udskudt skat		3.779.000	3.137.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>3.779.000</b>	<b>3.137.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter		8.488.306	9.284.644
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>8.488.306</b>	<b>9.284.644</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	6	788.713	789.764
Deposita		244.024	247.618
Leverandører af varer og tjenesteydelser		17.500	33.800
Gæld til tilknyttede virksomheder		473.640	415.509
Skyldig selskabsskat		340.796	369.842
Anden gæld		1.156.761	1.291.458
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.021.434</b>	<b>3.147.991</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>11.509.740</b>	<b>12.432.635</b>
<b>Passiver</b>		<b>26.288.406</b>	<b>23.085.719</b>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Finansielle instrumenter	7		
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

# Egenkapitalopgørelse for 2019/20

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	500.000	7.016.084	7.516.084
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	137.756	137.756
Skat af egenkapitalbevægelser	0	(30.306)	(30.306)
Årets resultat	0	3.376.132	3.376.132
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>500.000</b>	<b>10.499.666</b>	<b>10.999.666</b>

# Noter

## 1 Usikkerhed ved indregning og måling

Virksomhedens investeringsejendom består af en kontor- og lagerejendom. Ejendommen måles, jf. anvendt regnskabspraksis, til dagsværdi pr. balancedagen. Der henvises til årsregnskabets note 5, hvor den anvendte værdiansættelsesmetode, de anvendte forudsætninger og den opgjorte dagsværdis følsomhed nærmere er beskrevet.

## 2 Andre finansielle indtægter

	<b>2019/20</b>	<b>2018/19</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Dagsværdireguleringer	0	286.192
Øvrige finansielle indtægter	5.277	0
	<b>5.277</b>	<b>286.192</b>

## 3 Andre finansielle omkostninger

	<b>2019/20</b>	<b>2018/19</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Renteomkostninger i øvrigt	263.627	295.196
Dagsværdireguleringer	102.207	0
Øvrige finansielle omkostninger	4.005	4.510
	<b>369.839</b>	<b>299.706</b>

## 4 Skat af årets resultat

	<b>2019/20</b>	<b>2018/19</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Aktuel skat	310.490	353.881
Ændring af udskudt skat	642.000	330.000
	<b>952.490</b>	<b>683.881</b>

## 5 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	21.583.424
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>21.583.424</b>
Dagsværdireguleringer primo	(2.117.424)
Årets dagsværdireguleringer	2.534.000
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>416.576</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>22.000.000</b>

Selskabets ejendom er en produktions- og lagerejendom på 7.384 m<sup>2</sup> beliggende i Næstved. Ejendommen er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Ejendommen er fastsat med en tomgang på 1% og en årlig leje på 325 kr./m<sup>2</sup>. Det er forudsat, at der i 2020/21 skal afholdes ca. 143 t.kr. til reovering af ejendommen, for at opretholde den nuværende lejeindtægt. Ejendommen er værdiansat til 2.915 kr./m<sup>2</sup>.

Afkastkravet udgør 9% pr. 30.04.2020. En forøgelse af afkastkravet med 0,5%-point vil reducere dagsværdien med 1.152 t.kr.

I forbindelse med forberedelse af ejendommen til salg har ejendomsmægler tilsvarende opgjort værdien til 22 mio. kr., ligeledes efter den afkastbaserede model.

## 6 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2019/20 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2018/19 kr.	Forfald efter 12 måneder 2019/20 kr.	Restgæld efter 5 år 2019/20 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	788.713	789.764	8.488.306	5.659.921
	<b>788.713</b>	<b>789.764</b>	<b>8.488.306</b>	<b>5.659.921</b>

## 7 Finansielle instrumenter

I anden gæld indgår negativ dagsværdi af en renteswapaftale på 968 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, 759662	7.219	30.06.2028	5,39%	(968)
I alt	<b>7.219</b>			<b>(968)</b>

### **8 Eventualforpligtelser**

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med HGL 1 Holding A/S som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber.

### **9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendommen. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 22.000 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 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.

## 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.

**Nettoomsætning**

Ved udlejning af fast ejendom indregnes nettoomsætning, når fordele og risici vedrørende det udlejede 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**

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 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.

**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 nominel værdi.

**Skyldig og tilgodehavende selskabsskat**

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