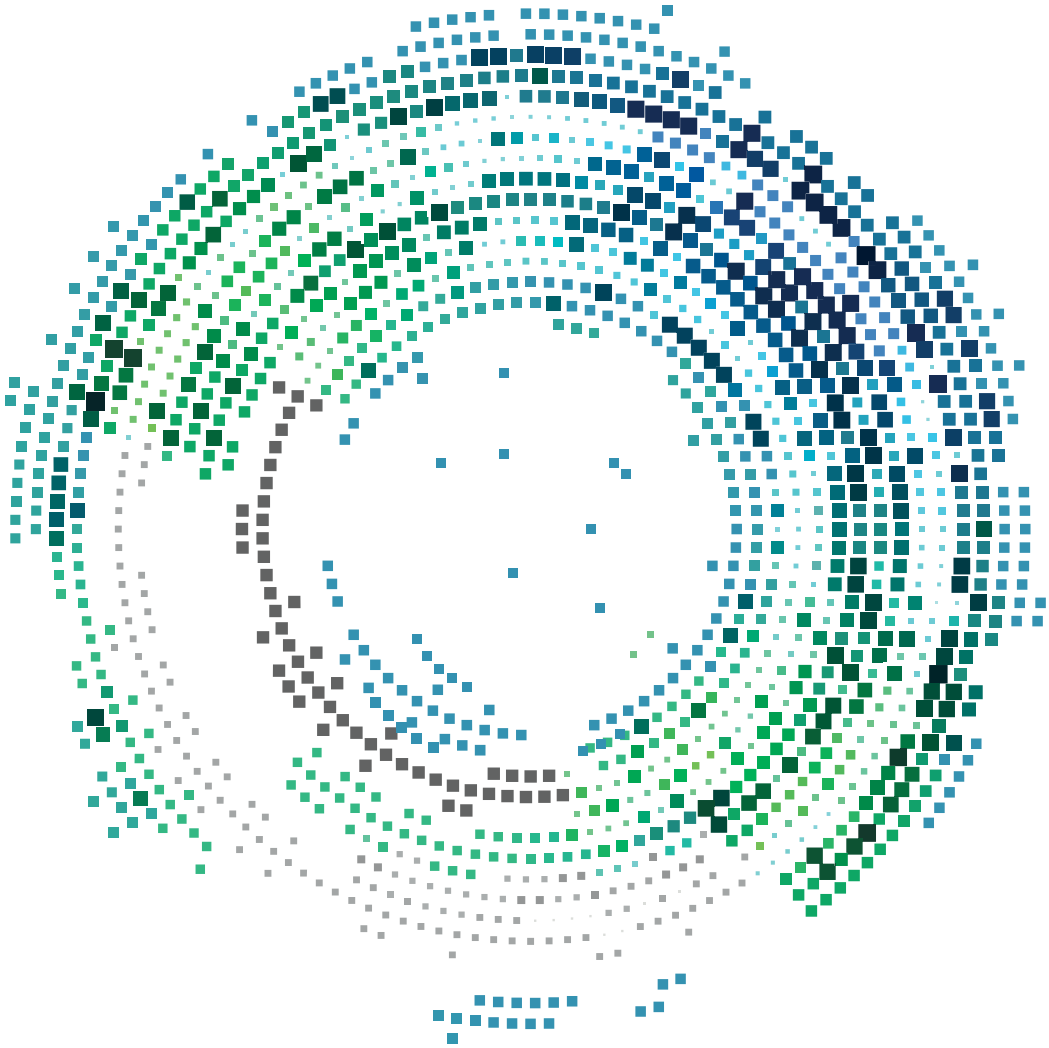
Deloitte.



Contrans Ejendomme ApS

Merkurvej 27 D
6000 Kolding
CVR-nr. 30600827

Årsrapport 2020

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 30.06.2021

Henrik Holger Hansen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2020	8
Balance pr. 31.12.2020	9
Egenkapitalopgørelse for 2020	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Contrans Ejendomme ApS

Merkurvej 27 D

6000 Kolding

CVR-nr.: 30600827

Hjemsted: Kolding

Regnskabsår: 01.01.2020 - 31.12.2020

Direktion

Henrik Holger Hansen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
City Tower, Værkmestergade 2
8000 Aarhus C

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 for Contrans Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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 min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 30.06.2021

Direktion

Henrik Holger Hansen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Contrans Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Contrans Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er 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 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 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 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. Fejlinformation 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 brugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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 anvendte 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.

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 herudover 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 30.06.2021

Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Lars Andersen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34506

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er køb og salg af fast ejendom til eget brug samt med henblik på udlejning/videre-salg. Handel og investering samt anden efter direktionens skøn hermed beslægtet virksomhed.

Beskrivelse af væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomheden har i regnskabsåret 2020 realiseret et resultat på 362 t.kr. mod et resultat på 448 t.kr. i 2019, hvilket anses for tilfredsstillende.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Ejendommene i selskabet er målt til dagsværdi efter ÅRL §41 og der er en vis usikkerhed forbundet med målingen heraf. Der henvises til note 4 for nærmere omtale.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		**2.509.840**	**2.147.915**
Af- og nedskrivninger		(851.616)	(757.568)
Driftsresultat		**1.658.224**	**1.390.347**
Andre finansielle indtægter	1	6.419	4.844
Andre finansielle omkostninger	2	(1.190.309)	(1.013.677)
Resultat før skat		**474.334**	**381.514**
Skat af årets resultat	3	(112.000)	66.537
Årets resultat		**362.334**	**448.051**
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		362.334	448.051
Resultatdisponering		**362.334**	**448.051**

Balance pr. 31.12.2020

Aktiver

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Grunde og bygninger		39.920.630	40.680.726
Materielle aktiver	4	**39.920.630**	**40.680.726**
Anlægsaktiver		**39.920.630**	**40.680.726**
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	174.260
Periodeafgrænsningsposter		3.900	0
Tilgodehavender		**3.900**	**174.260**
Omsætningsaktiver		**3.900**	**174.260**
Aktiver		**39.924.530**	**40.854.986**

Passiver

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Reserve for opskrivninger		2.159.660	2.218.030
Overført overskud eller underskud		997.796	577.092
Egenkapital		**3.282.456**	**2.920.122**
Udskudt skat		1.183.000	1.071.000
Hensatte forpligtelser		**1.183.000**	**1.071.000**
Gæld til realkreditinstitutter		7.187.453	7.578.652
Bankgæld		13.010.401	14.104.438
Langfristede gældsforpligtelser	5	**20.197.854**	**21.683.090**
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	5	1.594.009	1.573.629
Bankgæld		5.049.643	5.047.234
Leverandører af varer og tjenesteydelser		18.750	21.581
Gæld til tilknyttede virksomheder		8.070.400	8.393.704
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		198.509	0
Anden gæld		329.909	144.626
Kortfristede gældsforpligtelser		**15.261.220**	**15.180.774**
Gældsforpligtelser		**35.459.074**	**36.863.864**
Passiver		**39.924.530**	**40.854.986**
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitalopgørelse for 2020

	Virksomheds-kapital kr.	Reserve for opskrivninger kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	2.218.030	577.092	2.920.122
Opløsning af opskrivninger	0	(58.370)	58.370	0
Årets resultat	0	0	362.334	362.334
Egenkapital ultimo	**125.000**	**2.159.660**	**997.796**	**3.282.456**

Noter

1 Andre finansielle indtægter

	2020 kr.	2019 kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	5.182	4.844
Renteindtægter i øvrigt	1.237	0
	6.419	**4.844**

2 Andre finansielle omkostninger

	2020 kr.	2019 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	262.934	290.894
Renteomkostninger i øvrigt	728.866	722.783
Øvrige finansielle omkostninger	198.509	0
	1.190.309	**1.013.677**

3 Skat af årets resultat

	2020 kr.	2019 kr.
Ændring af udskudt skat	112.000	(66.537)
	112.000	**(66.537)**

4 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	41.533.084
Tilgange	91.520
Kostpris ultimo	**41.624.604**
Opskrivninger primo	2.843.628
Tilbageførsel af opskrivninger	(74.833)
Opskrivninger ultimo	**2.768.795**
Af- og nedskrivninger primo	(3.695.986)
Årets afskrivninger	(776.783)
Af- og nedskrivninger ultimo	**(4.472.769)**
Regnskabsmæssig værdi ultimo	**39.920.630**
Regnskabsmæssig værdi, hvis aktiver ikke var opskrevet	37.151.835

Selskabets domicilejendom på Merkurvej måles til dagsværdi med opskrivning over egenkapitalen. Selskabets øvrige ejendomme måles til kostpris fratrukket afskrivninger og altså uden opskrivninger, idet det er ledelsens

vurdering, at arten af disse er forskellig fra Merkurvej. Den bogførte værdi af ejendomme som ikke er underlagt regnskabspraksis med opskrivninger til dagsværdi udgør 2.176 t.kr.
Ledelsen har pr. 31.12.2020 udarbejdet afkastberegning på ejendommen på Merkurvej suppleret af en mæglervurdering på den primære ejendom til understøttelse af forudsætninger.
Beregningen tager udgangspunkt i en leje pr. m2 for kontor, velfærdsfaciliteter og værksted på 650-750 kr. og en leje pr. m2 for læsseplads og parkeringsområde på 60 kr., samt et afkastkrav på 8%.

Ejendommens læsseplads og parkeringsområde er indrettet med et bærelag som muliggør kørsel med meget tunge køretøjer. Selskabets lejer, som er et koncernforbundet selskab, har sine aktiviteter i transportbranchen, hvor der stilles krav til at sørge for faciliteter til chaufførers lange hvil.

Der er på nuværende tidspunkt ikke tilstrækkeligt sammenlignelige ejendommen i markedet hvor der er lignende anvendelse mellem uafhængige parter hvilket forbinder værdiansættelsen med en større usikkerhed. En forøgelse i afkastkrav på 0,5% vil påvirke værdiansættelsen af ejendommen negativt med 2,2 mio. kr. En formindskelse i afkastkravet på 0,5% vil påvirke værdiansættelsen af ejendommen positivt med 2,5 mio. kr.

5 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	391.200	388.845	7.187.453	5.622.653
Bankgæld	1.202.809	1.184.784	13.010.401	8.343.665
	1.594.009	**1.573.629**	**20.197.854**	**13.966.318**

6 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med HHH Holding ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i grunde og bygninger.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er deponeret tinglyst realkreditpantebreve nom. 8.732 t.kr.
Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 13.665 t.kr. i grunde og bygninger. Heraf er ejerpantebreve på nom. 11.700 t.kr. tillige lagt til sikkerhed for Contrans A/S' bankgæld.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 39.921 t.kr.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor Contrans A/S' (tilknyttet virksomhed) gæld til Sparekassen Kronjylland. Bankgælden i Contrans A/S udgør pr. 31.12.2020 35.655 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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller –tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, ejendomsomkostninger og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning udgøres af lejeindtægter fra selskabets udlejningsejendom. Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen efter forfaldsprincippet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsporte-følje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest.

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

Andre finansielle omkostninger
Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder

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 alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Materielle aktiver
Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Der foretages omvurdering af af grunde og bygninger til dagsværdi med et interval, der svarer til de forventede udsving i dagsværdien. Omvurderingen foretages i forhold til aktivets regnskabsmæssige værdi, så forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi og dagsværdien indregnes direkte på egenkapitalen med fradrag afskrivninger og skat.

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	5-40 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

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.

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.

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.