

CONTRANS EJENDOMME ApS

Merkurvej 27 D
6000 Kolding
CVR-nr. 30600827

Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 31.08.2020

Dirigent

Navn: Henrik Holger Hansen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2019	7
Balance pr. 31.12.2019	8
Egenkapitalopgørelse for 2019	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

CONTRANS EJENDOMME ApS

Merkurvej 27 D

6000 Kolding

CVR-nr.: 30600827

Hjemsted: Kolding

Regnskabsår: 01.01.2019 - 31.12.2019

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 01.01.2019 - 31.12.2019 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. 31.12.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 31.08.2020

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 01.01.2019 - 31.12.2019, 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. 31.12.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 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.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Uden at påvirke vores konklusion skal vi henlede opmærksomheden på selskabets ejendomme, der indregnes til dagsværdi efter ÅRL §41. Ejendommene i selskabets er de primære aktiver og behæftet med usikkerhed som følge af, at ejendommene er relativt specielt indrettede og ikke direkte sammenlignelige med ellers lignende ejendomme. Ledelsen beskriver usikkerheden yderligere i note 3.

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 regnskabsbrugerne 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 bl.a. 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 31.08.2020

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Lars Andersen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne34506

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomheden har i regnskabsåret 2019 realiseret et resultat på 448 t.kr. mod et resultat på 663 t.kr. i 2018.

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 3 for nærmere omtale heraf.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2019

	<u>Note</u>	<u>2019 kr.</u>	<u>2018 kr.</u>
Bruttofortjeneste		2.147.915	2.216.761
Af- og nedskrivninger		<u>(757.568)</u>	<u>(430.596)</u>
Driftsresultat		1.390.347	1.786.165
Andre finansielle indtægter		4.844	0
Andre finansielle omkostninger	1	<u>(1.013.677)</u>	<u>(935.733)</u>
Resultat før skat		381.514	850.432
Skat af årets resultat	2	<u>66.537</u>	<u>(187.463)</u>
Årets resultat		<u>448.051</u>	<u>662.969</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>448.051</u>	<u>662.969</u>
		<u>448.051</u>	<u>662.969</u>

Balance pr. 31.12.2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Grunde og bygninger		<u>40.680.726</u>	<u>38.716.125</u>
Materielle anlægsaktiver	3	<u>40.680.726</u>	<u>38.716.125</u>
Anlægsaktiver		<u>40.680.726</u>	<u>38.716.125</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	86.042
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		174.260	102.865
Andre tilgodehavender		<u>0</u>	<u>105.128</u>
Tilgodehavender		<u>174.260</u>	<u>294.035</u>
Omsætningsaktiver		<u>174.260</u>	<u>294.035</u>
Aktiver		<u>40.854.986</u>	<u>39.010.160</u>

Balance pr. 31.12.2019

	<u>Note</u>	<u>2019</u> <u>kr.</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Reserve for opskrivninger		2.218.030	2.276.399
Overført overskud eller underskud		<u>577.092</u>	<u>129.041</u>
Egenkapital		<u>2.920.122</u>	<u>2.530.440</u>
Udskudt skat		<u>1.071.000</u>	<u>1.154.000</u>
Hensatte forpligtelser		<u>1.071.000</u>	<u>1.154.000</u>
Gæld til realkreditinstitutter		7.578.652	7.970.563
Bankgæld		<u>14.104.438</u>	<u>13.397.763</u>
Langfristede gældsforpligtelser	4	<u>21.683.090</u>	<u>21.368.326</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	1.573.629	1.580.000
Bankgæld		5.047.234	5.248.893
Leverandører af varer og tjenesteydelser		21.581	17.637
Gæld til tilknyttede virksomheder		8.393.704	7.110.864
Anden gæld		<u>144.626</u>	<u>0</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>15.180.774</u>	<u>13.957.394</u>
Gældsforpligtelser		<u>36.863.864</u>	<u>35.325.720</u>
Passiver		<u>40.854.986</u>	<u>39.010.160</u>
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Egenkapitalopgørelse for 2019

	Virksom- hedskapital kr.	Reserve for opskriv- ninger kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	2.276.399	129.041	2.530.440
Opløsning af opskrivninger	0	(58.369)	0	(58.369)
Årets resultat	0	0	448.051	448.051
Egenkapital ultimo	125.000	2.218.030	577.092	2.920.122

Noter

	2019	2018
	kr.	kr.
1. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	290.894	180.527
Renteomkostninger i øvrigt	<u>722.783</u>	<u>755.206</u>
	<u>1.013.677</u>	<u>935.733</u>

	2019	2018
	kr.	kr.
2. Skat af årets resultat		
Ændring af udskudt skat	<u>(66.537)</u>	<u>187.463</u>
	<u>(66.537)</u>	<u>187.463</u>

	Grunde og bygninger
	kr.
3. Materielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	38.736.083
Tilgange	3.926.720
Afgange	<u>(1.129.719)</u>
Kostpris ultimo	<u>41.533.084</u>
Opskrivninger primo	2.918.460
Tilbageførsel af opskrivninger	<u>(74.832)</u>
Opskrivninger ultimo	<u>2.843.628</u>
Af- og nedskrivninger primo	(2.938.418)
Årets afskrivninger	<u>(757.568)</u>
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>(3.695.986)</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>40.680.726</u>

Ejendommene indregnes til dagsværdi med opskrivning over egenkapitalen og ledelsen har pr. 31.12.2019 udarbejdet afkastberegning på ejendommene 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 7,75.

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.

Noter

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 ændring i afkastkrav på 0,5% vil påvirke værdiansættelsen af ejendommen med 2,4 mio. kr.

	Forfald inden for 12 måneder 2019 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2018 kr.	Forfald efter 12 måneder 2019 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
4. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til				
realkreditinstitutter	388.845	380.000	7.578.652	5.963.728
Bankgæld	<u>1.184.784</u>	<u>1.200.000</u>	<u>14.104.438</u>	<u>9.090.283</u>
	<u>1.573.629</u>	<u>1.580.000</u>	<u>21.683.090</u>	<u>15.054.011</u>

5. 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 fra og med 1. juli 2012 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.

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i grunde og bygninger. Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejer-pantebrev nom. 13.665 t.kr. i grunde og bygninger. Ejerpantebreve på nom. 11.700 t.kr. er tillige lagt til sikkerhed for Contrans A/S' bankgæld. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 40.681 t.kr.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor Contrans A/S' gæld til Sparekassen Kronjylland og Spar Nord. Bankgælden i Contrans A/S udgør pr. 31.12.2019 41.280 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, dog med enkelte reklassifikationer.

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 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.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje 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.

Anvendt regnskabspraksis

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

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar 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	40 år
-----------	-------

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle anlægsaktiver 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.

Anvendt regnskabspraksis

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 henholdsvis den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv og afvikling af den enkelte forpligtelse.

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.