

ROESGAARD

NÅR OVERBLIK SKABER VÆRDI

Contrast Ejendomme ApS

Rudolfgårdsvej 6A
8260 Viby J

CVR-nr. 36 98 47 32

Årsrapport for 2020/21

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalfor-
samling den 26/11 2021

Jesper Hartvigsen
Dirigent

Når overblik
samler brikkerne
– og skaber værdi

REVISION RÅDGIVNING JURA
REVISION RÅDGIVNING JURA
REVISION RÅDGIVNING JURA

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. juli 2020 - 30. juni 2021	11
Balance pr. 30. juni 2021	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter til årsrapporten	15

Selskabsoplysninger

Selskabet

Contrast Ejendomme ApS
Rudolfgårdsvej 6A
8260 Viby J

CVR-nr.: 36 98 47 32

Regnskabsperiode: 1. juli 2020 - 30. juni 2021

Hjemsted: Aarhus

Direktion

Jesper Hartvigsen, adm. direktør

Revision

Roesgaard
Godkendt Revisionspartnerselskab
Sønderbrogade 16
8700 Horsens

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 for Contrast Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viby J, den 26. november 2021

Direktion

Jesper Hartvigsen
Adm. direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Contrast Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Contrast Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 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. 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.

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.

Horsens, den 26. november 2021

Roesgaard

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 37 54 31 28

Kasper Rostgaard Munk
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne44061

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er, at eje og udleje erhvervsejendomme samt enhver beslægtet aktivitet efter direktionens skøn og nærmere beslutning.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2020/21 udviser et overskud på kr. 352.164, og selskabets balance pr. 30. juni 2021 udviser en egenkapital på kr. 813.445.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Contrast Ejendomme ApS for 2020/21 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af ejendommens driftsudgifter og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter ved udlejning indregnes i resultatopgørelsen løbende over lejemålets løbetid.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i omsætningen.

Anvendt regnskabspraksis

Ejendommens driftsudgifter

Ejendommens driftsudgifter indeholder omkostninger til forsikring og ejendomsskatter, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

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

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	25 år	11 %

Anvendt regnskabspraksis

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv eller gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrasket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Likvide beholdninger

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsметode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skatemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. juli 2020 - 30. juni 2021

	<u>Note</u>	<u>2020/21</u> kr.	<u>2019/20</u> kr.
Bruttofortjeneste		1.398.659	1.274.215
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>(678.888)</u>	<u>(677.561)</u>
Resultat før finansielle poster		719.771	596.654
Finansielle indtægter	1	0	2.100
Finansielle omkostninger	2	<u>(268.284)</u>	<u>(374.623)</u>
Resultat før skat		451.487	224.131
Skat af årets resultat	3	<u>(99.323)</u>	<u>(49.354)</u>
Årets resultat		<u>352.164</u>	<u>174.777</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>352.164</u>	<u>174.777</u>
		<u>352.164</u>	<u>174.777</u>

Balance pr. 30. juni 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		16.361.621	17.007.353
Materielle anlægsaktiver	4	16.361.621	17.007.353
Anlægsaktiver i alt		16.361.621	17.007.353
Andre tilgodehavender		125.372	98.017
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		2.200	2.200
Tilgodehavender		127.572	100.217
Likvide beholdninger		158	2.033
Omsætningsaktiver i alt		127.730	102.250
Aktiver i alt		16.489.351	17.109.603

Balance pr. 30. juni 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført resultat		733.445	381.280
Egenkapital		813.445	461.280
Hensættelse til udskudt skat	5	186.035	194.842
Hensatte forpligtelser i alt		186.035	194.842
Gæld til realkreditinstitutter		11.066.638	11.662.318
Skyldigt sambeskatningsbidrag		108.130	0
Deposita		49.450	49.450
Langfristede gældsforpligtelser	6	11.224.218	11.711.768
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	595.679	592.605
Kreditinstitutter		799.403	780.542
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.680.899	3.368.566
Anden gæld		189.672	0
Kortfristede gældsforpligtelser		4.265.653	4.741.713
Gældsforpligtelser i alt		15.489.871	16.453.481
Passiver i alt		16.489.351	17.109.603
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Nærtstående parter og ejerforhold	9		

Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2020	80.000	381.281	461.281
Årets resultat	0	352.164	352.164
Egenkapital 30. juni 2021	80.000	733.445	813.445

Noter til årsrapporten

	2020/21	2019/20
	kr.	kr.
1 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	2.100
	0	2.100
2 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	59.222	42.600
Andre finansielle omkostninger	209.062	332.023
	268.284	374.623
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	108.130	(2.200)
Årets udskudte skat	(8.807)	51.554
	99.323	49.354

Noter til årsrapporten

4 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger
Kostpris 1. juli 2020	18.981.034
Tilgang i årets løb	33.156
Kostpris 30. juni 2021	19.014.190
Af- og nedskrivninger 1. juli 2020	1.973.681
Årets afskrivninger	678.888
Af- og nedskrivninger 30. juni 2021	2.652.569
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2021	16.361.621

	2021 kr.	2020 kr.
5 Hensættelse til udskudt skat		
Hensættelse til udskudt skat 1. juli 2020	194.842	143.288
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	(8.807)	51.554
Hensættelse til udskudt skat 30. juni 2021	186.035	194.842
Materielle anlægsaktiver	193.039	202.202
Låneomkostninger	(7.004)	(7.360)
	186.035	194.842

Noter til årsrapporten

6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. juli 2020	Gæld 30. juni 2021	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	12.254.923	11.662.317	595.679	8.652.869
Skyldigt sambeskatningsbidrag	0	108.130	0	0
Deposita	49.450	49.450	0	0
	12.304.373	11.819.897	595.679	8.652.869

7 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Harders Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties. Koncernen som helhed hæfter ikke overfor andre.

Selskabet har afgivet ubegrænset selvskyldnerkaution for søstervirksomhederne Milestone Company ApS og Contrast Company A/S. Kautionsforpligtelsen for søstervirksomhederne udgør pr. 30. juni 2021 t.kr. 18.466.

Selskabets pengeinstitut har overfor tredjemand stillet en tabsgaranti på t.kr. 700.

Der er afgivet hensigtserklæring i form af "Negative Pledge"-erklæring. Contrast Ejendomme ApS har således forpligtet sig overfor selskabets bankforbindelse, til ikke at foretage nogen form for pantsætning eller sikkerhedsstillelse til tredjemand i selskabets aktiver, i form af fast ejendom eller andre aktiver, medmindre bankens samtykke forinden er indhentet.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter og realkreditinstitutter, t.kr. 11.662, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2021 udgør t.kr. 17.041. Andre anlæg, driftsmaterial og inventar kan, være omfattet af pantet i ejendomme i henhold til reglerne om tilbehørspant.

Til sikkerhed for Contrast Company A/S' gæld til Den Jyske Sparekasse, t.kr. 16.706, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2021 udgør t.kr. 17.041.

Noter til årsrapporten

9 Nærtstående parter og ejerforhold

Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet Harders Holding ApS som er den største og mindste koncern hvori selskabet indgår som dattervirksomhed.