

C. Naomi Ejendomme ApS
Søndergade 18, st., 6000 Kolding

Årsrapport for
2020

CVR-nr. 29 60 63 66

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 9. juni 2021.

Kenneth Falbe Andersen
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Ledelsesberetning

- 4 Selskabsoplysninger
- 5 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020

- 6 Resultatopgørelse
- 7 Balance
- 9 Egenkapitalopgørelse
- 10 Noter
- 13 Anvendt regnskabspraksis

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2020 for C. Naomi Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 9. juni 2021

Direktion

Kenneth Falbe Andersen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til anpartshaveren i C. Naomi Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for C. Naomi Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorer standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang 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 bevis 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 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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.

Kolding, den 9. juni 2021

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Andy Philipp Gøttig
statsautoriseret revisor
mne36186

Selskabsoplysninger

Selskabet	C. Naomi Ejendomme ApS Søndergade 18, st. 6000 Kolding
	CVR-nr.: 29 60 63 66
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Kenneth Falbe Andersen
Revision	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Jupitervej 4 6000 Kolding
Modervirksomhed	C. Naomi Holding ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabet har til formål at drive udlejning af ejendomme for privat og erhverv. Herunder handel med ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 870.158 kr. mod 487.023 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 117.345 kr. mod 1.081.945 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Dagsværdien af selskabets investeringsejendomme er opgjort med baggrund i en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, som med udgangspunkt i investeringsejendommens ordinære resultat før renter fastsætter dagsværdien med baggrund i en markedsbestemt diskonteringsfaktor.

Værdien er beregnet ud fra en kapitalforrentning på 5,4 % i 2020 mod 5,6 % i 2019.

Det er ledelsens vurdering, at værdiansættelsen af investeringsejendommene pr. 31. december 2020 udtrykker dagsværdien af investeringsejendommene i den nuværende markedssituation.

For det kommende år forventes et positivt resultat.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Bruttofortjeneste	870.158	487.023
1 Værdiregulering af investeringsejendomme	23.133	884.015
Driftsresultat	893.291	1.371.038
2 Øvrige finansielle omkostninger	-363.408	-233.268
Resultat før skat	529.883	1.137.770
Skat af årets resultat	-412.538	-55.825
Årets resultat	117.345	1.081.945
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	117.345	1.081.945
Disponeret i alt	117.345	1.081.945

Balance 31. december

Aktiver		<u>2020</u>	<u>2019</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
3	Investeringsjendomme	22.540.768	14.116.165
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>22.540.768</u>	<u>14.116.165</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>22.540.768</u>	<u>14.116.165</u>
Omsætningsaktiver			
	Udskudte skatteaktiver	0	236.520
	Andre tilgodehavender	<u>166.021</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>166.021</u>	<u>236.520</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>166.021</u>	<u>236.520</u>
	Aktiver i alt	<u>22.706.789</u>	<u>14.352.685</u>

Balance 31. december

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	1.025.000	1.025.000
Overkurs ved emission	0	492.991
Overført resultat	749.723	139.387
Egenkapital i alt	<u>1.774.723</u>	<u>1.657.378</u>
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	199.572	0
Hensatte forpligtelser i alt	<u>199.572</u>	<u>0</u>
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	14.012.765	10.040.509
Deposita	219.170	262.505
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>14.231.935</u>	<u>10.303.014</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	532.000	358.000
Gæld til pengeinstitutter	39.846	118.493
Leverandører af varer og tjenesteydelser	22.500	22.500
Gæld til tilknyttede virksomheder	5.715.570	1.613.170
Selskabsskat	9.944	100.895
Anden gæld	168.851	170.850
Periodeafgrænsningsposter	11.848	8.385
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>6.500.559</u>	<u>2.392.293</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>20.732.494</u>	<u>12.695.307</u>
Passiver i alt	<u>22.706.789</u>	<u>14.352.685</u>

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

5 Eventualposter

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overkurs ved emission</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2019	1.025.000	492.991	-942.558	575.433
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>1.081.945</u>	<u>1.081.945</u>
Egenkapital 1. januar 2020	1.025.000	492.991	139.387	1.657.378
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>117.345</u>	<u>117.345</u>
Overført til overført resultat	<u>0</u>	<u>-492.991</u>	<u>492.991</u>	<u>0</u>
	<u>1.025.000</u>	<u>0</u>	<u>749.723</u>	<u>1.774.723</u>

Noter

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
1. Værdiregulering af investeringsejendomme		
Værdiregulering som følge af ændret afkastkrav	<u>23.133</u>	<u>884.015</u>
	<u>23.133</u>	<u>884.015</u>
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	112.519	0
Andre finansielle omkostninger	<u>250.889</u>	<u>233.268</u>
	<u>363.408</u>	<u>233.268</u>

Noter

	<u>31/12 2020</u>	<u>31/12 2019</u>
3. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2020	13.232.150	8.958.150
Tilgang i årets løb	<u>8.401.470</u>	<u>4.274.000</u>
Kostpris 31. december 2020	<u>21.633.620</u>	<u>13.232.150</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2020	884.015	0
Årets regulering til dagsværdi	<u>23.133</u>	<u>884.015</u>
Regulering til dagsværdi 31. december 2020	<u>907.148</u>	<u>884.015</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	<u>22.540.768</u>	<u>14.116.165</u>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Afkastsatserne er fastsat på baggrund af statistisk markedsrapport for tilsvarende ejendomme i Kolding.

Selskabet ejer 8 bolig- og erhvervsudlejningsejendomme.

-For boligerne centralt beliggende i Kolding, er de anvendte afkastsatser 6,00% på erhverv og 5,25% på beboelse.

-For boligerne centralt beliggende i Aabenraa, er de anvendte afkastsatser 6,25% på erhverv og 5,50% på beboelse.

-For boligerne beliggende i Vamdrup, er de anvendte afkastsatser 5,75% beboelse.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent 5,42%

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Noter

3. Investeringsejendomme (fortsat)

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

Afkast%	Værdi af ejendomsportefølje	Regnskabsmæssig værdi	Regulering
6,42%	27.641.673	22.517.635	5.100.906
4,42%	19.029.183	22.517.635	-3.511.584

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 14.832 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 22.518 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 2.600 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene omfatter bankgæld i C. Naomi Ejendomme ApS, C. NAOMI HOLDING ApS, Nordic Art Ink Academy and Studio ApS og Nordicart Tattoo Esbjerg ApS. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.

5. Eventualposter Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med C. NAOMI HOLDING ApS, CVR-nr. 33505957 som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen udgør 1.880 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for C. Naomi Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler, tab på debitorer mv.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

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 finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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 posteringer direkte i egenkapitalen.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

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 og for betalte acontoskatte.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende selskabsskat" eller "Skyldig selskabsskat".

Efter sambeskatningsreglerne hæfter C. Naomi Ejendomme ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatte og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Anvendt regnskabspraksis

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

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.