

Ejendomsselskabet Centrumpladsen, Svendborg ApS

CVR 10 07 77 61

ÅRSRAPPORT

2019

19. regnskabsår

Godkendt på generalforsamling,
afholdt den 20. februar 2020



Dirigent: Kenneth Hansen

Indhold

Selskabsoplysninger	Side	3
Ledelsespåtegning	Side	4
Intern revisions påtegning	Side	5
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	Side	6
Ledelsesberetning	Side	8
Anvendt regnskabspraksis	Side	9
Resultatopgørelse for året 2019	Side	12
Balance pr. 31. december 2019.....	Side	13
Noter	Side	14

Selskabsoplysninger

Navn Ejendomsselskabet Centrumpladsen, Svendborg ApS

Adresse c/o Fynske Bank A/S
Centrumpladsen 19, 5700 Svendborg

Telefon 62 17 65 51 / 62 21 33 22

CVR 10 07 77 61

Stiftelsesdato 04.12.2001

Hjemsted Svendborg Kommune

Direktion Henrik Gregersen

Revision Ernst & Young
Godkendt Revisionspartnerselskab
Faaborgvej 44
5700 Svendborg

Regnskabsperiode 01.01.2019 - 31.12.2019

Ledelsespåtegning:

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for Ejendomsselskabet Centrumpladsen Svendborg ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 20. februar 2020.

Direktion:



Henrik Gregersen

Intern revisions påtegning**Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Centrumpladsen, Svendborg ApS****Konklusion**

Det er min opfattelse, at årsregnskabet for Ejendomsselskabet Centrumpladsen, Svendborg ApS giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den udførte revision

Jeg har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Centrumpladsen, Svendborg ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2019. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Revisionen er udført på grundlag af dansk revisorlovgivning og efter internationale standarder om revision vedrørende planlægning og udførelse af revisionsarbejdet.

Jeg har planlagt og udført revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsregnskabet ikke indeholder væsentlig fejlinformation. Jeg har deltaget i revisionen af alle væsentlige og risikofyldte områder.

Det er min opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for min konklusion.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Min konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og jeg udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til min revision af årsregnskabet er det mit ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller min viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Mit ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det min opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Jeg har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Svendborg, den 20. februar 2020.



Erik Nissen
Revisionschef

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Centrumpladsen, Svendborg ApS.

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Centrumpladsen, Svendborg ApS, for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance 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. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

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.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for at 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 regnskabsbrugerne 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 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 konklusion 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.

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.

Svendborg, den 20. februar 2020.

Ernst & Young
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28



Kenneth Skov Hansen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. 32748

Ledelsesberetning

Formål:

Selskabets formål er erhvervelse og udlejning af fast ejendom samt enhver hermed beslægtet virksomhed.

Det forløbne år:

Selskabets aktivitet har udelukkende bestået i drift af ejendommen Centrumpladsen 19, Svendborg.

Årets resultat udgør kr. 1.494.113 og anses for tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen:

Der er ikke indtruffet begivenheder efter balancedagen, der har væsentlig betydning for vurdering af årsregnskabet.

Det kommende år:

Selskabet forventer et tilfredsstillende resultat for det kommende år.

Ejerforhold

Selskabets anpartskapital er på kr. 300.000, som ejes 100% af Fynske Bank A/S, Centrumpladsen 19, 5700 Svendborg.

Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for Ejendomsselskabet Centrumpladsen, Svendborg ApS for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

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

Indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes og afholdes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver, der måles til dagsværdi.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning hidrørende fra udlejning mv. indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at selskabet erhverver ret til lejen i regnskabsperioden. Nettoomsætningen indregnes ekskl. eventuelle afgifter og moms.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, ejendommens drift m.v.

Bruttoresultat

I overensstemmelse med årsregnskabsloven §32 er "Nettoomsætning" sammendraget med "Andre eksterne omkostninger" under posten "Bruttoresultat".

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, finansielle omkostninger, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning 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 posterings direkte i egenkapitalen.

Balancen

Investeringsejendomme

Selskabets lejemål til fremmede lejere måles til dagsværdi. Dagsværdi opgøres ud fra aktuelle markedsdata på baggrund af en afkastmodel, hvori ejendommens lejeindtægt, driftsomkostninger herunder administration og vedligeholdelse indgår. Afkastet kapitaliseres med de for ejendommens fastsatte afkastkrav.

Samtlige værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Domicilejendomme

Selskabets lejemål til moderselskabet måles efter første indregning til omvurderet værdi. Omvurderingen foretages så hyppigt, at der ikke forekommer væsentlige forskelle til dagsværdien. Dagsværdien opgøres på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede fremtidige betalingsstrømme. Afkastprocenten fastsættes ud fra det niveau, som kan forventes under hensyntagen til stand, markedsniveau mv.

Stigning i domicilejendommens omvurderede værdi indregnes under opskrivningshenslæggelser under egenkapitalen. Fald i værdien indregnes i resultatopgørelsen, med mindre der er tale om tilbageførsler af tidligere foretagne opskrivninger.

Domicilejendom afskrives linært over den forventede levetid på 50 år. Der afskrives ikke på grunde.

Ejendomme, som indeholder elementer af både domicil- og investeringsejendom, opdeles forholdsmæssigt efter kvadratmeter.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering af tilgodehavendet.

Udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

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.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og øvrige koncernvirksomheder.

Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til de beregnede skattepligtige indkomster.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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

Selskabsskat og udskudt skat

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, 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.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til nettorealisationseværdi.

Resultatopgørelse:	Note	2019	2018
Bruttoresultat		2.341.970	2.388.503
Af- og nedskrivninger	1	-433.002	-393.479
Værdiregulering af ejendomme		<u>0</u>	<u>1.023.824</u>
Resultat før finansielle poster		1.908.968	3.018.848
Renteindtægter tilknyttet virksomhed		6.612	23.939
Finansielle udgifter		<u>-40</u>	<u>0</u>
Resultat før skat		1.915.540	3.042.787
Skat af årets resultat	2	<u>-421.427</u>	<u>-622.924</u>
Årets resultat		<u>1.494.113</u>	<u>2.419.863</u>
Resultatdisponering			
Udbytte til anpartshaver		<u>1.494.113</u>	<u>2.419.863</u>
I alt anvendt		<u>1.494.113</u>	<u>2.419.863</u>

Balance	Note	2019	2018
Aktiver:			
Anlægsaktiver:			
Materielle anlægsaktiver:			
Investeringsejendom	3	11.828.455	11.828.455
Domicilejendom.....	4	18.266.012	18.699.014
Anlægsaktiver i alt		30.094.467	30.527.469
Omsætningsaktiver:			
Tilgodehavende hos tilknyttet virksomhed .		6.099.307	6.681.508
Omsætningsaktiver i alt		6.099.307	6.681.508
Aktiver i alt		36.193.774	37.208.977
Passiver:			
Egenkapital:			
Anpartskapital.....	5	300.000	300.000
Opskrivningshænlægelse		1.704.151	1.704.151
Overført til næste år		31.490.023	31.490.023
Forslag til udbytte for regnskabsåret		1.494.113	2.419.863
Egenkapital i alt		34.988.287	35.914.037
Hensatte forpligtelser:			
Udskudt skat	6	366.440	412.956
Kortfristet gæld:			
Skyldig selskabsskat.....		467.943	481.993
Anden gæld		371.104	399.991
		839.047	881.984
Passiver i alt		36.193.774	37.208.977
Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser	7		

Noter og specifikationer

	2019	2018
Note nr.		
1		
<u>Af- og nedskrivninger:</u>		
Domicilejendom	433.002	393.479
2		
<u>Beregnete skatter:</u>		
Skat af årets skattepligtige indkomst	467.943	481.993
Regulering af udskudt skat	-46.516	140.931
Beregnete skatter	421.427	622.924
3		
<u>Investeringsejendom:</u>		
Anskaffelsessum primo	13.038.354	13.038.354
Tilgang i året	0	0
Anskaffelsessum ultimo	13.038.354	13.038.354
Værdiregulering primo	-1.209.899	-2.233.723
Årets værdireguleringer	0	1.023.824
Værdiregulering ultimo	-1.209.899	-1.209.899
Bogført værdi ultimo	11.828.455	11.828.455
Væsentligste forudsætninger ved beregning af dagsværdi:		
Afkastkrav	6,5%	6,5%
Leje pr. m ²	625-1850	625-1700
Følsomhedsberegning:		
Værdiændring ved et forøget afkastkrav på 0,5%	-900.000	-750.000

Noter og specifikationer

	2019	2018
Note nr.		
4		
<u>Domicilejendom:</u>		
Anskaffelsessum primo	19.673.930	19.673.930
Anskaffelsessum ultimo	<u>19.673.930</u>	<u>19.673.930</u>
Værdiregulering primo	1.976.176	0
Årets værdireguleringer	<u>0</u>	<u>1.976.176</u>
Værdiregulering ultimo	<u>1.976.176</u>	<u>1.976.176</u>
Afskrivning primo	-2.951.092	-2.557.613
Årets afskrivninger	<u>-433.002</u>	<u>-393.479</u>
Afskrivning ultimo	<u>-3.384.094</u>	<u>-2.951.092</u>
Bogført værdi ultimo	<u>18.266.012</u>	<u>18.699.014</u>
Væsentligste forudsætninger ved beregning af dagsværdi:		
Afkastkrav	6,5%	6,5%
Leje pr. m ²	735-750	735-750
Værdiændring ved et forøget afkastkrav på 0,5%	-1.400.000	-1.450.000
5		
<u>Egenkapital:</u>		
Anpartskapital:		
Anpartskapital primo	300.000	300.000
Anpartskapital ultimo	<u>300.000</u>	<u>300.000</u>
Opskrivningshenlæggelser:		
Opskrivningshenlæggelser primo	1.704.151	0
Årets opskrivning	0	1.976.176
Skat af årets opskrivning	0	-272.025
Opskrivningshenlæggelser ultimo	<u>1.704.151</u>	<u>1.704.151</u>
Overført til næste år:		
Overførsler primo	<u>31.490.023</u>	<u>31.490.023</u>
Foreslået udbytte primo	2.419.863	1.584.159
Udloddet udbytte	-2.419.863	-1.584.159
Andel af årets resultat, jvf. overskudsdisp. ...	<u>1.494.113</u>	<u>2.419.863</u>
Foreslået udbytte for regnskabsåret	<u>1.494.113</u>	<u>2.419.863</u>
Egenkapital i alt.....	<u>34.988.287</u>	<u>35.914.037</u>
6		
<u>Udskudt skat</u>		
Ejendomme.....	<u>366.440</u>	<u>412.956</u>

Noter og specifikationer

2019

2018

Note nr.

- 7 Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser:
Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Fynske Bank A/S som administrationselskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter.