

# **CENTERGRUPPEN HØNG A/S**

Sorøvej 26  
4291 Ruds Vedby

Årsrapport  
1. januar 2015 - 31. december 2015

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**06/06/2016**

---

**Klaus Sell**  
**Dirigent**

---

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors erklæringer .....	5
---	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	7
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	10
-------------------------	----

Balance .....	11
---------------	----

Egenkapitalopgørelse .....	13
----------------------------	----

Noter .....	14
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**            CENTERGRUPPEN HØNG A/S  
Sorøvej 26  
4291 Ruds Vedby

CVR-nr:                    11374840  
Regnskabsår:            01/01/2015 - 31/12/2015

**Revisor**                    Dansk Center Revision v/ registreret revisor Per Ole Nielsen  
Kalundborgvej 4  
4281 Gørlev  
DK Danmark  
CVR-nr:                    94431468  
P-enhed:                    1002851399

# Ledespåtegning

Direktion og bestyrelse har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2015 for Centergruppen Høng A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling samt resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ruds-Vedby, den 06/06/2016

## Direktion

Mogens Gyldenvang

## Bestyrelse

Klaus Sell

Mogens Gyldenvang

Leif Bach Petersen

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i CENTERGRUPPEN HØNG A/S

## Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for CENTERGRUPPEN HØNG A/S for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

### 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.

### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler samt 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.

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

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

## **Konklusion**

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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## **Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet**

Uden at modificere vores konklusion, henleder vi opmærksomheden på årsregnskabets note 2, hvoraf fremgår, at værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme er behæftet med usikkerhed. Vi er enige i ledelsens beskrivelse af de nævnte usikkerheder.

## **Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering**

### **Udtalelse om ledelseberetningen**

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udvidede gennemgang af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Gørlev, 06/06/2016

Per Ole Nielsen  
Registreret revisor, FSR-danske revisorer  
Dansk Center Revision v/ registreret revisor Per Ole Nielsen  
CVR: 94431468

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Selskabets aktivitet er investering i fast ejendom med henblik på udlejning.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på tkr. 251, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på tkr. 3.105.

## Begivenheder efter regnskabsafslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentlig vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Der er anvendt samme regnskabspraksis som 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, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

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.

## Resultatopgørelse

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen, der omfatter lejeindtægt, indregnes i resultatopgørelsen med de beløb der vedrører regnskabsåret.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter ejendomsskat og afgifter, forsikringer, vedligeholdelse og andre udgifter som kan henføres til ejendommenes drift, herunder forbedringsudgifter såfremt de ikke forventes at medføre en forøgelse af ejendommenes fremtidige afkast eller dagsværdi.

### Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

### 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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med en række danske koncernvirksomheder. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balance

---



**Materielle anlægsaktiver**

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under regnskabsposten "Dagsværdiregulering af investeringsejendomme".

Der foretages årligt måling af ejendommene med udgangspunkt i budgettet for det kommende driftsår, korrigeret for udsving, der karakteriseres som værende enkeltstående hændelser. Med udgangspunkt heri anvendes en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Afkastprocenten fastsættes årligt på grundlag af udviklingen i markedsforholdene for de pågældende ejendomstyper og dels på grundlag af ændringer i ejendommens forhold.

Gevinst eller tab ved afhændelse:

Gevinst eller tab ved afhændelse opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af omkostninger direkte tilknyttet afhændelsen og den regnskabsmæssige værdi på afhændelsestidspunktet. Gevinst og tab indregnes i resultatopgørelsen under regnskabsposten "Dagsværdiregulering af investeringsejendomme".

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter bankindestående.

**Selskabsskat**

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.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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**

Gæld til realkreditinstitutter måles på tidspunktet for låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenue efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles gælden til dagsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under regnskabsposten "Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme".

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

# Resultatopgørelse 1. jan 2015 - 31. dec 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Nettoomsætning .....		627.403	627.403
Ejendomsomkostninger .....		-106.808	-100.239
Administrationsomkostninger .....		-12.397	-14.270
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>508.198</b>	<b>512.894</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....		-300.000	0
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme		24.563	0
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder .....		175.455	256.397
Øvrige finansielle omkostninger .....		-75.329	-98.038
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>332.887</b>	<b>671.253</b>
Skat af årets resultat .....		-81.855	-163.616
<b>Årets resultat .....</b>		<b>251.032</b>	<b>507.637</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen .....		500.000	500.000
Overført resultat .....		-248.968	7.637
<b>I alt .....</b>		<b>251.032</b>	<b>507.637</b>

# Balance 31. december 2015

## Aktiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Investeringsejendomme .....		8.500.000	8.800.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>8.500.000</b>	<b>8.800.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>8.500.000</b>	<b>8.800.000</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....		3.799.333	3.763.195
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>3.799.333</b>	<b>3.763.195</b>
Likvide beholdninger .....		105.225	209.093
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>3.904.558</b>	<b>3.972.288</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>12.404.558</b>	<b>12.772.288</b>

# Balance 31. december 2015

## Passiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Registreret kapital mv. ....		500.000	500.000
Overført resultat .....		2.105.641	2.354.609
Forslag til udbytte .....		500.000	500.000
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>3.105.641</b>	<b>3.354.609</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		1.314.632	1.367.824
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>1.314.632</b>	<b>1.367.824</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		7.651.437	7.676.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>1</b>	<b>7.651.437</b>	<b>7.676.000</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		26.923	51.771
Skyldig selskabsskat .....		135.047	156.212
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		150.523	165.872
Periodeafgrænsningsposter .....		20.355	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>332.848</b>	<b>373.855</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>7.984.285</b>	<b>8.049.855</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>12.404.558</b>	<b>12.772.288</b>

# Egenkapitalopgørelse 1. jan 2015 - 31. dec 2015

	Registreret kapital mv.	Overført resultat	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo .....	500.000	2.354.609	500.000	3.354.609
Betalt udbytte .....			-500.000	-500.000
Årets resultat .....		-248.968	500.000	251.032
Egenkapital, ultimo .....	500.000	2.105.641	500.000	3.105.641

Aktiekapitalen er udstedt i 20 stk a nom. 25.000 kr. Kapitalen er ikke opdelt i klasser.

# Noter

## 1. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	<b>Gæld i alt ultimo kr.</b>	<b>Afdrag næste år kr.</b>	<b>Langfristet andel kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
Prioritetsgæld	7.651.437	0	7.651.437	5.812.241
	<b>7.651.437</b>	<b>0</b>	<b>7.651.437</b>	<b>5.812.241</b>

## 2. Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendomme indregnes i årsregnskabet til en skønnet dagsværdi opgjort på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Denne model indeholder skøn over ejendommenes fremtidige afkast og det fremtidige afkastkrav. Ejendommenes fremtidige afkast er skønnet på baggrund af egne erfarings tal. Der er usikkerhed forbundet med det anvendte afkastkrav og da denne faktor har stor betydning for værdien af selskabets investeringsejendomme, er der som følge heraf - usikkerhed forbundet med den indregnede værdi af investeringsejendomme. Det er dog ledelsens vurdering, at de anvendte skøn i forbindelse med værdiansættelsen er rimelige og forsvarlige.

## 3. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Ny Ejendom A/S 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.

## 4. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

For prioritetsgæld, med en oprindelig hovedstol på kr. 7.676.000, er der afgivet pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på kr. 8.500.000

Der er udstedt ejerpantebrev kr. 5.200.000 med pant i ovennævnte investeringsejendomme. Ejerpantebrevet er i selskabets behold.