



# **Ejendomsselskabet Centerinvest ApS**

**Bellahøjvej 125**

**2720 Vanløse**

**CVR-nr. 18 89 22 43**

**Årsrapport for 2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 10/07 2018

---

Karl-Erik Toft-Hansen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter til årsrapporten	14

## **Ledespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2017 for Ejendomsselskabet Centerinvest 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. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vanløse, den 9. juli 2018

### **Direktion**

Karl Erik Toft Hansen  
direktør

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

*Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Centerinvest ApS*

### **Revisionspåtegning på årsregnskabet**

#### **Manglende konklusion**

Vi er blevet valgt til at revidere årsregnskabet for Ejendomsselskabet Centerinvest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Vi udtrykker ingen konklusion om årsregnskabet. På grund af betydeligheden af det forhold, der er beskrevet i afsnittet "Grundlag for manglende konklusion", har vi ikke været i stand til at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis, der kan danne grundlag for en konklusion om årsregnskabet.

#### **Grundlag for manglende konklusion**

Selskabet har indregnet gæld til tilknyttede selskaber med tkr. 3.818. Det tilvejebragte revisionsbevis har ikke været utilstrækkeligt til at afklare en eventuel gæld til tilknyttede selskaber.

Selskabet har et tilgodehavende hos virksomhedsdeltagere og ledelse på tkr. 518. Der har ikke været muligt at fremskaffe tilstrækkeligt bevis for værdien af det pågældende tilgodehavende.

#### **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**

Vor ansvar er at udføre en revision af årsregnskabet i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, og at afgive en revisionspåtegning. På grund af det forhold, der er beskrevet i "Grundlag for manglende konklusion", har vi imidlertid ikke været i stand til at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis, der kan danne grundlag for en revisionskonklusion om årsregnskabet.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

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 vor øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Som det fremgår af afsnittet "Grundlag for manglende konklusion", har vi ikke været i stand til at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis, der kan danne grundlag for en konklusion om årsregnskabet. Vi afgiver derfor ikke en udtalelse om ledelsesberetningen.

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

#### **Overtrædelse af reglerne om indberetning af A-skat og AM-bidrag**

Selskabet har ikke indeholdt og afregnet A-skat og AM-bidrag af udbetalt løn til selskabets direktør. Forholdet kan være ansvarspådragende for selskabets ledelse.

#### **Overtrædelse af selskabslovens regler om lån til ledelsen**

Selskabet har den 31. december 2017 et tilgodehavende på 518 tkr. hos et medlem af ledelsen. Selskabets udlån er i strid med selskabslovens § 210 og kan være ansvarspådragende for selskabets ledelse.

Birkerød, den 9. juli 2018

Revisionsfirmaet Aksel Christensen  
Statsautoriseret Revisor  
CVR-nr. 18 77 04 07

Aksel Christensen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne10221

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Ejendomsselskabet Centerinvest ApS  
Bellahøjvej 125  
2720 Vanløse

CVR-nr.: 18 89 22 43  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december  
Hjemsted: København

### Direktion

Karl Erik Toft Hansen, direktør

### Revision

Revisionsfirmaet Aksel Christensen  
Statsautoriseret Revisor  
Blokken 90  
3460 Birkerød

### Pengeinstitut

Jyske Bank

### Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 10. juli 2018, på selskabets adresse.

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med sidste år bestået i investering i ejendomme samt udlejning af disse.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2017 udviser et underskud på kr. 48.113, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en negativ egenkapital på kr. 1.623.175.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Centerinvest ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2017 er aflagt i kr.

### **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**

Huslejeindtægter indregnes på forfaldstidspunktet og periodiseres for regnskabsåret.

#### **Andre driftsindtægter og -omkostninger**

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

#### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, udlejning, administration, lokaler og tab på debitorer..



## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Af- og nedskrivninger**

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

### **Skat af årets resultat**

Skat af årets resultat, 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 tilknyttede danske virksomheder. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

### **Balancen**

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbend driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelsen til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi.

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar      5 år

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.300 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

### **Gældsforpligtelser**

Prioritetsgæld 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.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
		kr.	kr.
<b>Nettoomsætning</b>		<b>72.000</b>	<b>72.000</b>
Direkte ejendomsomkostninger		-94.487	-60.549
Andre eksterne omkostninger		-39.239	-41.557
<b>Bruttoresultat</b>		<b>-61.726</b>	<b>-30.106</b>
Personaleomkostninger		0	-1.044.326
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>-61.726</b>	<b>-1.074.432</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-61.726</b>	<b>-1.074.432</b>
Finansielle indtægter		35.270	106.787
Finansielle omkostninger		-35.253	-12.151
<b>Resultat før skat</b>		<b>-61.709</b>	<b>-979.796</b>
Skat af årets resultat		13.596	215.534
<b>Årets resultat</b>		<b>-48.113</b>	<b>-764.262</b>
Overført overskud		-48.113	-764.262
		<b>-48.113</b>	<b>-764.262</b>

## Balance pr. 31. december 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>25.698</u>	<u>25.698</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	1	<u><b>25.698</b></u>	<u><b>25.698</b></u>
Investeringsjendomme		<u>3.600.000</u>	<u>3.600.000</u>
<b>Aktiver der måles til dagsværdi</b>	2	<u><b>3.600.000</b></u>	<u><b>3.600.000</b></u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u><b>3.625.698</b></u>	<u><b>3.625.698</b></u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	77.985
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	3	<u>517.604</u>	<u>219.549</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>517.604</b></u>	<u><b>297.534</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>615</b></u>	<u><b>357.410</b></u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u><b>518.219</b></u>	<u><b>654.944</b></u>
<b>Aktiver</b>		<u><u><b>4.143.917</b></u></u>	<u><u><b>4.280.642</b></u></u>

## Balance pr. 31. december 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		200.000	200.000
Overført resultat		-1.823.175	-1.775.062
<b>Egenkapital</b>	4	<u>-1.623.175</u>	<u>-1.575.062</u>
Hensættelse til udskudt skat		52.170	65.766
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<u>52.170</u>	<u>65.766</u>
Gæld til realkreditinstitutter		1.882.394	1.920.496
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<u>1.882.394</u>	<u>1.920.496</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.000	758.870
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.817.528	3.110.572
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<u>3.832.528</u>	<u>3.869.442</u>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<u>5.714.922</u>	<u>5.789.938</u>
<b>Passiver</b>		<u>4.143.917</u>	<u>4.280.642</u>
Eventualposter m.v.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## Noter

### 1 Materielle anlægsaktiver

	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>
Kostpris 1. januar 2017	<u>25.698</u>
Kostpris 31. december 2017	<u>25.698</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017</b>	<b><u>25.698</u></b>

### 2 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2017	<u>2.321.360</u>
Kostpris 31. december 2017	<u>2.321.360</u>
Værdireguleringer 1. januar 2017	<u>1.278.640</u>
Værdireguleringer 31. december 2017	<u>1.278.640</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017</b>	<b><u>3.600.000</u></b>

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	kr.	kr.
<b>3 Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse</b>		
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	<u>517.604</u>	<u>219.549</u>

#### **Tilgodehavender hos medlemmer af ledelsen**

##### **Direktion**

Udestående gæld	517.604	219.549
Lån optaget og indfriet i året	298.055	219.549
Rentefod (%)	10,05%	10,00%

## Noter

### 4 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2017	200.000	-1.775.062	-1.575.062
Årets resultat	0	-48.113	-48.113
<b>Egenkapital 31. december 2017</b>	<b>200.000</b>	<b>-1.823.175</b>	<b>-1.623.175</b>

Selskabskapitalen består af 200 anparter\$anpart à nominelt kr. 1.000. Ingen anparter\$anpart er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

### 5 Eventualposter m.v.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Centerinvest Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter begrænset og subsidiært med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2013 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 1. juli 2012 eller senere.

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, tkr. 1.882 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2017 udgør tkr. 3.600