



# **Ejendomsselskabet Centerinvest ApS**

**Bellahøjvej 125**

**2720 Vanløse**

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

**Årsrapport for 2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 30/06 2016

---

Karl-Erik Toft-Hansen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	6
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter til årsrapporten	13

## **Ledespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vanløse, den 23. juni 2016

### **Direktion**

Karl Erik Toft Hansen  
direktør

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

### *Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Centerinvest ApS*

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Centerinvest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet 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 fejl-information, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

#### **Revisors ansvar**

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vor revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udføre revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

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

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

### **Forbehold**

#### *Grundlag for konklusion med forbehold*

Ledelsen har aflagt regnskabet under forudsætning om fortsat drift. Som omtalt i årsregnskabet note 1 er det en forudsætning, at selskabets nuværende kreditfaciliteter kan udvides i takt med finansieringsbehovet. Ledelsen har ikke kunnet sandsynliggøre, at den nødvendige kapital kan fremskaffes, og vi er derfor ikke enig i ledelsens valg af at aflægge årsregnskabet under forudsætning om fortsat drift. Efter vores opfattelse burde årsregnskabet aflægges efter realisationsprincippet, hvilket ville reducere årets resultat og egenkapital væsentligt. Det har ikke været muligt at opgøre den præcise indvirkning heraf på årsregnskabet.

Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse 587 tkr. skal nedskrives med tkr. 587 til tkr. 0.

### **Konklusion med forbehold**

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet som følge af betydeligheden af de forhold, der er beskrevet i grundlaget for afkræftende konklusion, ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at generalforsamlingen ikke bør godkende årsrapporten.

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

### **Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold**

Selskabet har den 31. december 2015 et tilgodehavende på 587 tkr. hos et medlem af ledelsen. Selskabets udlån er i strid med selskabslovens § 210 og kan være ansvarspådragende for selskabets ledelse.

Birkerød, den 23. juni 2016

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

Aksel Christensen  
statsautoriseret revisor

## 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 30. juni 2016, på  
selskabets adresse.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Centerinvest ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2015 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.



## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Andre eksterne omkostninger**

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

### **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**

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 acontoskatter.

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

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.

### **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 2015

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
<b>Nettoomsætning</b>		<b>622.555</b>	<b>1.418.829</b>
Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer		-261.841	-300.995
Andre eksterne omkostninger		-322.231	-262.162
<b>Bruttoresultat</b>		<b>38.483</b>	<b>855.672</b>
Personaleomkostninger		0	0
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>38.483</b>	<b>855.672</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver	2	-1.047.800	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-1.009.317</b>	<b>855.672</b>
Finansielle indtægter		828	0
Finansielle omkostninger		-487.987	-1.012.127
<b>Resultat før skat</b>		<b>-1.496.476</b>	<b>-156.455</b>
Skat af årets resultat		916.863	248.601
<b>Årets resultat</b>		<b>-579.613</b>	<b>92.146</b>
Overført overskud		-579.613	92.146
		<b>-579.613</b>	<b>92.146</b>

## Balance pr. 31. december 2015

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		25.698	25.698
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<u>25.698</u>	<u>25.698</u>
Investeringsjendomme		3.600.000	28.299.495
<b>Aktiver der måles til dagsværdi</b>	4	<u>3.600.000</u>	<u>28.299.495</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>3.625.698</u>	<u>28.325.193</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		77.985	0
Andre tilgodehavender		0	48.423
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse		587.448	29.317
<b>Tilgodehavender</b>		<u>665.433</u>	<u>77.740</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>2.789.992</u>	<u>-13.947</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>3.455.425</u>	<u>63.793</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u>7.081.123</u>	<u>28.388.986</u>

## Balance pr. 31. december 2015

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		200.000	200.000
Overført resultat		-729.498	-149.886
<b>Egenkapital</b>	5	<b>-529.498</b>	<b>50.114</b>
Hensættelse til udskudt skat		0	4.019.333
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>0</b>	<b>4.019.333</b>
Gæld til realkreditinstitutter		2.007.691	15.857.763
Modtagne forudbetalinger fra kunder		346.999	610.867
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>2.354.690</b>	<b>16.468.630</b>
Gæld til realkreditinstitutter	6	0	375.000
Kreditinstitutter	6	0	4.092.027
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.145.359	1.611.352
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.008.102	1.724.986
Selskabsskat		3.102.470	0
Periodeafgrænsningsposter		0	47.544
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>5.255.931</b>	<b>7.850.909</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>7.610.621</b>	<b>24.319.539</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>7.081.123</b>	<b>28.388.986</b>
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	1		
Eventualposter m.v.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Hovedaktivitet	9		

## Noter til årsrapporten

### 1 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Selskabet gar i regnskabsåret oparbejdet et væsentligt underskud. Egenkapitalen er herefter negativ med tkr. 529. Selskabet har fundet forsvarligt at udarbejde årsrapporten under forudsætning af fortsat drift, idet forventningen er, at moderselskabet er villig til at understøtte selskabet.

### 2 Værdireguleringer af investeringsaktiver

Salg af investeringsejendomme	-1.047.800	0
Værdiregulering investeringsejendomme	<u>-1.047.800</u>	<u>0</u>
	<u><b>-1.047.800</b></u>	<u><b>0</b></u>

### 3 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2015	<u>25.698</u>
Kostpris 31. december 2015	<u>25.698</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>	<u><b>25.698</b></u>

### 4 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2015	<u>2.321.360</u>
Kostpris 31. december 2015	<u>2.321.360</u>
Værdireguleringer 1. januar 2015	<u>1.278.640</u>
Værdireguleringer 31. december 2015	<u>1.278.640</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>	<u><b>3.600.000</b></u>

## Noter til årsrapporten

### 4 Aktiver der måles til dagsværdi (Fortsat)

Investerings-  
ejendomme

kr.

### 5 Egenkapital

	<u>Selskabs- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2015	200.000	-149.885	50.115
Årets resultat	0	-579.613	-579.613
<b>Egenkapital 31. december 2015</b>	<b><u>200.000</u></b>	<b><u>-729.498</u></b>	<b><u>-529.498</u></b>

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

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

### 6 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

#### Gæld til realkreditinstitutter

Efter 5 år	0	13.604.638
Mellem 1 og 5 år	<u>2.007.691</u>	<u>2.253.125</u>
Langfristet del	2.007.691	15.857.763
Inden for et år	<u>0</u>	<u>375.000</u>
	<b><u>2.007.691</u></b>	<b><u>16.232.763</u></b>

## Noter til årsrapporten

### 6 Langfristede gældsforpligtelser (Fortsat)

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	kr.	kr.
<b>Modtagne forudbetalinger fra kunder</b>		
Efter 5 år	0	610.867
Mellem 1 og 5 år	<u>346.999</u>	<u>0</u>
Langfristet del	346.999	610.867
Inden for et år	<u>0</u>	<u>0</u>
Kortfristet del	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b><u>346.999</u></b>	<b><u>610.867</u></b>

### 7 Eventualposter m.v.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Centerinvest Holding ApS ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2013 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 2.007 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2015 udgør t.kr. 3.600

### 9 Hovedaktivitet

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