



Ejendomsaktieselskabet Centrum

Ved Bølgen 13, 4. th
7100 Vejle
CVR-nr. 25015428

Årsrapport 01.07.2022 - 30.06.2023

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
08.11.2023

Keld Norup
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2022/23	8
Balance pr. 30.06.2023	9
Egenkapitalopgørelse for 2022/23	11
Pengestrømsopgørelse for 2022/23	12
Noter	13
Anvendt regnskabspraksis	15

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ejendomsaktieselskabet Centrum
Ved Bølgen 13, 4. th
7100 Vejle

CVR-nr.: 25015428
Hjemsted: Vejle
Regnskabsår: 01.07.2022 - 30.06.2023

Bestyrelse

Jytte Lindstrøm, formand
Lone Norup
Eva Norup Sørensen

Direktion

Lone Norup, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Papirfabrikken 26
8600 Silkeborg

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2022 - 30.06.2023 for Ejendomsaktieselskabet Centrum.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.07.2022 - 30.06.2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 08.11.2023

Direktion

Lone Norup
direktør

Bestyrelse

Jytte Lindstrøm
formand

Lone Norup

Eva Norup Sørensen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Ejendomsaktieselskabet Centrum

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsaktieselskabet Centrum for regnskabsåret 01.07.2022 - 30.06.2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter, herunder 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. 30.06.2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.07.2022 - 30.06.2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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. 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 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 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.

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.

Silkeborg, den 08.11.2023

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Nicolaj Haarup

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne46613

Ledelsesberetning

Hoved- og nøgletal

	2022/23	2021/22	2020/21	2019/20	2018/19
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Hovedtal					
Nettoomsætning	3.983	3.764	3.583	3.379	3.294
Bruttoresultat	3.020	3.064	2.559	2.388	2.523
Driftsresultat	2.895	3.004	2.499	2.328	2.463
Resultat af finansielle poster	(74)	(48)	(44)	(182)	(21)
Årets resultat	2.177	2.541	2.398	1.753	3.664
Balancesum	49.839	49.658	49.375	48.844	46.623
Investeringer i materielle aktiver	204	0	0	2.250	2.174
Egenkapital	38.806	39.028	38.587	38.289	37.736
Nøgletal					
Egenkapitalforrentning (%)	5,59	6,55	6,24	4,61	8,44
Soliditetsgrad (%)	77,86	78,59	78,15	78,39	80,94

Hoved- og nøgletal er defineret og beregnet i overensstemmelse med Finansforeningens gældende version af "Anbefalinger & Nøgletal".

Egenkapitalforrentning (%):

$\frac{\text{Årets resultat} * 100}{\text{Gns. egenkapital}}$

Gns. egenkapital

Soliditetsgrad (%):

$\frac{\text{Egenkapital} * 100}{\text{Balancesum}}$

Balancesum

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i udlejning og vedligeholdelse af ejendommen Store Torv 6-8, Holstebro, i alt omfattende 8 beboelseslejemål, 3 erhvervslejemål samt et antal parkeringspladser.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Da der selskabet bekendt ikke foreligger oplysninger for nyligt gennemførte handler for investeringsejendomme med tilsvarende karakteristika og beliggenhed som ejendommen, selskabet besidder, foretages der skøn over dagsværdien af ejendommen via en afkastbaseret model.

Investeringsejendommen er indregnet til 49,8 mio.kr. Værdien svarer til en gennemsnitlig afkastprocent på 6,68% af nettohuslejen.

Denne måling er naturligvis forbundet med væsentlige regnskabsmæssige skøn, og en ændring i afkastningskravet på +/- 0,25%-point vil resultere i en negativ/positiv værdiregulering på henholdsvis 1,8 mio.kr. og 1,9 mio.kr.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2022/23

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Nettoomsætning		3.983.279	3.763.731
Andre eksterne omkostninger		(151.732)	(216.955)
Ejendomsomkostninger		(811.802)	(483.198)
Bruttoresultat		3.019.745	3.063.578
Personaleomkostninger	1	(125.000)	(60.000)
Driftsresultat		2.894.745	3.003.578
Andre finansielle omkostninger		(73.770)	(47.884)
Resultat før dagsværdireguleringer og skat		2.820.975	2.955.694
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(30.426)	302.000
Resultat før skat		2.790.549	3.257.694
Skat af årets resultat	2	(613.331)	(716.842)
Årets resultat		2.177.218	2.540.852
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		2.100.000	2.400.000
Overført resultat		77.218	140.852
Resultatdisponering		2.177.218	2.540.852

Balance pr. 30.06.2023

Aktiver

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Investeringsejendomme		49.800.000	49.626.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	0
Materielle aktiver	3	49.800.000	49.626.000
Anlægsaktiver		49.800.000	49.626.000
Andre tilgodehavender		39.008	32.072
Tilgodehavender		39.008	32.072
Omsætningsaktiver		39.008	32.072
Aktiver		49.839.008	49.658.072

Passiver

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Virksomhedskapital		585.000	585.000
Overført overskud eller underskud		36.120.523	36.043.305
Forslag til udbytte for regnskabsåret		2.100.000	2.400.000
Egenkapital		38.805.523	39.028.305
Udskudt skat		7.759.000	7.756.000
Andre hensatte forpligtelser		15.525	15.525
Hensatte forpligtelser		7.774.525	7.771.525
Bankgæld		1.553.590	1.711.648
Deposita		207.600	196.282
Modtagne forudbetalinger fra kunder		2.864	3.182
Leverandører af varer og tjenesteydelser		80.423	102.878
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		600.000	0
Skyldig skat		496.103	518.598
Anden gæld		318.380	325.654
Kortfristede gældsforpligtelser		3.258.960	2.858.242
Gældsforpligtelser		3.258.960	2.858.242
Passiver		49.839.008	49.658.072

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

5

Egenkapitalopgørelse for 2022/23

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	585.000	36.043.305	2.400.000	39.028.305
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(2.400.000)	(2.400.000)
Årets resultat	0	77.218	2.100.000	2.177.218
Egenkapital ultimo	585.000	36.120.523	2.100.000	38.805.523

Pengestrømsopgørelse for 2022/23

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Driftsresultat		2.894.745	3.003.578
Ændringer i arbejdskapital	4	(25.665)	(4.346)
Pengestrømme vedrørende primær drift		2.869.080	2.999.232
Betalte finansielle omkostninger		(73.770)	(47.884)
Refunderet/(betalt) skat		(632.826)	(513.958)
Pengestrømme vedrørende drift		2.162.484	2.437.390
Køb mv. af materielle aktiver		(204.426)	0
Pengestrømme vedrørende investeringer		(204.426)	0
Frie pengestrømme frembragt fra drift og investering før finansiering		1.958.058	2.437.390
Optagelse af gæld hos kapitalinteresser		600.000	0
Udbetalt udbytte		(2.400.000)	(2.100.000)
Pengestrømme vedrørende finansiering		(1.800.000)	(2.100.000)
Ændring i likvider		158.058	337.390
Likvider primo		(1.711.648)	(2.049.038)
Likvider ultimo		(1.553.590)	(1.711.648)
Likvider ultimo sammensætter sig af:			
Kortfristet gæld til banker		(1.553.590)	(1.711.648)
Likvider ultimo		(1.553.590)	(1.711.648)

Noter

1 Personaleomkostninger

	2022/23	2021/22
	kr.	kr.
Gager og lønninger	125.000	60.000
	125.000	60.000
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	1	1

2 Skat af årets resultat

	2022/23	2021/22
	kr.	kr.
Aktuel skat	610.261	639.842
Ændring af udskudt skat	3.000	77.000
Regulering vedrørende tidligere år	70	0
	613.331	716.842

3 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	kr.	kr.
Kostpris primo	23.196.637	81.870
Tilgange	204.426	0
Kostpris ultimo	23.401.063	81.870
Opskrivninger primo	26.429.363	0
Årets opskrivninger	(30.426)	0
Opskrivninger ultimo	26.398.937	0
Af- og nedskrivninger primo	0	(81.870)
Af- og nedskrivninger ultimo	0	(81.870)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	49.800.000	0

Selskabets investeringsejendom omfatter for den kommende regnskabsperiode en ejendom med 8 boliglejemål på i alt 787 m² og 3 erhvervslejemål på i alt 2.583 m² beliggende centralt i Holstebro.

Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelsen af den afkastbaserede model.

Udlejningsprocenten er på statusdagen 100%, hvilket ligeledes forventes i det kommende regnskabsår. Den årlige gennemsnitlige leje pr. kvadratmeter forventes at udgøre 1.264 kr.

Der er fastlagt afkastningskrav på 5,25% og 7,00% for henholdsvis boliglejemål og erhvervslejemål. Det vægtede afkastningskrav udgør 6,68% pr. 30.06.2023 (6,5% pr. 30.06.2022). En ændring i afkastkravet på +/- 0,25%-point vil resultere i en negativ/positiv værdiregulering på henholdsvis 1,8 mio.kr. og 1,9 mio.kr. I den afkastbaserede model er der kalkuleret med et budgetteret resultat for ejendommene på 3.327. t.kr.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdierne.

Seneste offentlige ejendomsvurdering udgør 23.300 t.kr.

4 Ændring i arbejdskapital

	2022/23	2021/22
	kr.	kr.
Ændring i tilgodehavender	(6.936)	18.820
Ændring i leverandørgæld mv.	(18.729)	(23.166)
	(25.665)	(4.346)

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er tinglyst ejerpantebrev på 11 mio.kr. i ejendommen med en regnskabsmæssig værdi på 49.800 t.kr. Ejerpantebrevet er ikke stillet til sikkerhed.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af salg af lejeindtægter ved udlejning af ejendomme og indtægter fra parkeringspladser. Hertil kommer opkrævet bidrag til fællesomkostninger på ejendommene.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager for administration af selskabet.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, nettokurstab tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Balancen**Materielle aktiver**

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større reoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen.

Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen. Ekstraordinære udbytter vedtaget i regnskabsåret indregnes direkte på egenkapitalen ved udlodning og vises som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i henholdsvis den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv og afvikling af den enkelte forpligtelse.

Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til indvendig og udvendig vedligeholdelse på basis af lejelovgivningens regler, hvor der bindes beløb i Grundejernes Investeringsfond.

Andre hensatte forpligtelser indregnes og måles som det bedste skøn over de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne. Hensatte forpligtelser med forventet forfaldstid ud over et år fra balancedagen måles til tilbagediskonteret værdi.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

Skyldig og tilgodehavende skat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.

Pengestrømsopgørelsen

Pengestrømsopgørelsen viser pengestrømme vedrørende drift, investeringer og finansiering samt likviderne ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme vedrørende driftsaktiviteter præsenteres efter den indirekte metode og opgøres som driftsresultatet reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital og betalt selskabsskat.

Pengestrømme vedrørende investeringsaktiviteter omfatter betalinger i forbindelse med køb af materielle anlægsaktiver.

Pengestrømme vedrørende finansieringsaktiviteter omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af virksomhedskapitalen og de omkostninger, der er forbundet hermed,