



Ejendomsaktieselskabet Centrum

Havneparken 4
7100 Vejle
CVR-nr. 25015428

Årsrapport 01.07.2019 - 30.06.2020

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
13.10.2020

Keld Norup
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2019/20	8
Balance pr. 30.06.2020	9
Egenkapitalopgørelse for 2019/20	11
Pengestrømsopgørelse for 2019/20	12
Noter	13
Anvendt regnskabspraksis	15

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ejendomsaktieselskabet Centrum
Havneparken 4
7100 Vejle

CVR-nr.: 25015428

Hjemsted: Vejle

Regnskabsår: 01.07.2019 - 30.06.2020

Bestyrelse

Lone Norup
Jytte Lindstrøm
Eva Norup Sørensen

Direktion

Lone Norup

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Papirfabrikken 26
8600 Silkeborg

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2019 - 30.06.2020 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. 30.06.2020 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.07.2019 - 30.06.2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 13.10.2020

Direktion

Lone Norup

Bestyrelse

Lone Norup

Jytte Lindstrøm

Eva Norup Sørensen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Ejendomsaktieselskabet Centrum

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsaktieselskabet Centrum for regnskabsåret 01.07.2019 - 30.06.2020, 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. 30.06.2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.07.2019 - 30.06.2020 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 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. 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.

Overtrædelse af selskabslovens regler om lån til kapitalejer

Selskabet har i strid med selskabslovens § 210 i regnskabsåret udlånt 120 t.kr. til en af selskabets legale kapitalejere, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar. Udlånet er opstået som følge af en fejlbetaling. Mellemværendet er indfriet primo oktober 2020.

Silkeborg, den 13.10.2020

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Jens-Ole Bøgild

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne30127

Ledelsesberetning

Hoved- og nøgletal

	2019/20	2018/19	2017/18	2016/17	2015/16
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Hovedtal					
Nettoomsætning	3.379	3.294	3.397	3.358	3.496
Bruttoresultat	2.388	2.523	2.817	2.685	2.753
Driftsresultat	2.328	2.463	2.007	2.625	2.680
Resultat af finansielle poster	(36)	(21)	(19)	303	435
Årets resultat	1.753	3.664	14.992	3.379	10.279
Balancesum	48.844	46.623	56.897	49.518	59.960
Investeringer i materielle aktiver	2.250	2.174	0	0	0
Egenkapital	38.289	37.736	49.072	41.881	40.302
Nøgletal					
Egenkapitalforrentning (%)	4,61	8,44	32,97	8,22	28,3
Soliditetsgrad (%)	78,39	80,94	86,25	84,58	67,21

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

Egenkapitalforrentning (%):

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

Soliditetsgrad (%):

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

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består for 2019/20 i udlejning og vedligeholdelse af ejendommen Store Torv 6-8, Holstebro, i alt omfattende 8 beboelseslejemål, 8 erhvervslejemål samt 35 parkeringspladser.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør 1.753 t.kr., hvilket af ledelsen anses for tilfredsstillende.

Selskabet har i regnskabsåret færdiggjort en ombygning af to af selskabets tidligere erhvervslejemål, hvoraf der er afholdt 2.250 mio.kr. i regnskabsperioden.

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 48,7 mio.kr. Værdien svarer til en gennemsnitlig afkastprocent på 6,4% af nettohuslejen.

Denne måling er naturligvis forbundet med væsentlige regnskabsmæssige skøn, og en ændring i afkastningskravet på +/- 0,5% vil resultere i en negativ/positiv værdiregulering på henholdsvis 3,5 mio.kr. og 4,1 mio.kr.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2019/20

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Nettoomsætning		3.378.533	3.294.267
Andre eksterne omkostninger		(990.058)	(771.374)
Bruttoresultat		2.388.475	2.522.893
Personaleomkostninger	1	(60.000)	(60.000)
Driftsresultat		2.328.475	2.462.893
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		(146.500)	0
Andre finansielle indtægter	2	7.370	0
Andre finansielle omkostninger		(43.312)	(20.894)
Resultat før dagsværdireguleringer og skat		2.146.033	2.441.999
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		143.594	2.254.944
Resultat før skat		2.289.627	4.696.943
Skat af årets resultat	3	(536.520)	(1.032.898)
Årets resultat		1.753.107	3.664.045
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		2.100.000	1.200.000
Overført resultat		(346.893)	2.464.045
Resultatdisponering		1.753.107	3.664.045

Balance pr. 30.06.2020

Aktiver

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Investeringsjendomme		48.705.321	46.311.553
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	0
Materielle aktiver	4	48.705.321	46.311.553
Anlægsaktiver		48.705.321	46.311.553
Andre tilgodehavender		11.773	21.899
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	5	127.370	0
Tilgodehavender		139.143	21.899
Likvide beholdninger		0	289.109
Omsætningsaktiver		139.143	311.008
Aktiver		48.844.464	46.622.561

Passiver

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Virksomhedskapital		585.000	585.000
Overført overskud eller underskud		35.604.295	35.951.188
Forslag til udbytte for regnskabsåret		2.100.000	1.200.000
Egenkapital		38.289.295	37.736.188
Udskudt skat		7.533.000	7.389.000
Andre hensatte forpligtelser		15.525	15.525
Hensatte forpligtelser		7.548.525	7.404.525
Bankgæld		2.067.036	0
Deposita		187.163	82.303
Modtagne forudbetalinger fra kunder		114.667	9.941
Leverandører af varer og tjenesteydelser		122.254	755.456
Skyldig selskabsskat		233.300	270.400
Anden gæld		282.224	363.748
Kortfristede gældsforpligtelser		3.006.644	1.481.848
Gældsforpligtelser		3.006.644	1.481.848
Passiver		48.844.464	46.622.561

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

7

Egenkapitalopgørelse for 2019/20

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	585.000	35.951.188	1.200.000	37.736.188
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(1.200.000)	(1.200.000)
Årets resultat	0	(346.893)	2.100.000	1.753.107
Egenkapital ultimo	585.000	35.604.295	2.100.000	38.289.295

Pengestrømsopgørelse for 2019/20

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Driftsresultat		2.328.475	2.462.893
Ændringer i arbejdskapital	6	(622.384)	666.479
Pengestrømme vedrørende primær drift		1.706.091	3.129.372
Modtagne finansielle indtægter		7.370	0
Betalte finansielle omkostninger		(189.812)	(20.894)
Refunderet/(betalt) selskabsskat		(429.620)	(632.598)
Pengestrømme vedrørende drift		1.094.029	2.475.880
Køb mv. af immaterielle aktiver		(2.250.174)	(2.173.559)
Pengestrømme vedrørende investeringer		(2.250.174)	(2.173.559)
Udbetalt udbytte		(1.200.000)	(15.000.000)
Pengestrømme vedrørende finansiering		(1.200.000)	(15.000.000)
Ændring i likvider		(2.356.145)	(14.697.679)
Likvider primo		289.109	14.986.788
Likvider ultimo		(2.067.036)	289.109
Likvider ultimo sammensætter sig af:			
Likvide beholdninger		0	289.109
Kortfristet gæld til banker		(2.067.036)	0
Likvider ultimo		(2.067.036)	289.109

Noter

1 Personaleomkostninger

	2019/20	2018/19
	kr.	kr.
Gager og lønninger	60.000	60.000
	60.000	60.000
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	1	1

2 Andre finansielle indtægter

	2019/20	2018/19
	kr.	kr.
Renteindtægter i øvrigt	7.370	0
	7.370	0

3 Skat af årets resultat

	2019/20	2018/19
	kr.	kr.
Aktuel skat	392.500	430.800
Ændring af udskudt skat	144.000	602.000
Regulering vedrørende tidligere år	20	98
	536.520	1.032.898

4 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	kr.	kr.
Kostpris primo	20.946.463	81.870
Tilgange	2.250.174	0
Kostpris ultimo	23.196.637	81.870
Opskrivninger primo	25.365.090	0
Årets opskrivninger	143.594	0
Opskrivninger ultimo	25.508.684	0
Af- og nedskrivninger primo	0	(81.870)
Af- og nedskrivninger ultimo	0	(81.870)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	48.705.321	0

Selskabets investeringsejendom omfatter for den kommende regnskabsperiode en ejendom med 8 boliglejemål på i alt 657 m² og 8 erhvervslejemål på i alt 2.504 m² beliggende centralt i Holstebro.

Investeringsjendommen 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 1.160 kr.

Der er fastlagt afkastningskrav på 5% og 6,75% for henholdsvis boliglejemål og erhvervslejemål. Det vægtede afkastningskrav udgør 6,4% pr. 30.06.20 (6,5% pr. 30.06.2019). En forøgelse af afkastningskravet med 0,5%-point vil reducere dagsværdien med 3.533 t.kr.

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

Seneste offentlige ejendomsvurdering udgør 23.300 t.kr.

5 Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse

Tilgodehavendet pr. 30.06.2020 består af tilgodehavende hos en af de legale kapitalejere og forrentning heraf, alt 127 t.kr. Tilgodehavendet er opstået som følge af en fejlbetaling i regnskabsåret. Lånet forrentes i henhold til gældende lovgivning med 10,05% p.a. Lånet er inkl. renter indfriet primo oktober 2020.

6 Ændring i arbejdskapital

	2019/20	2018/19
	kr.	kr.
Ændring i tilgodehavender	(117.244)	4.905
Ændring i leverandørgæld mv.	(505.140)	661.574
	(622.384)	666.479

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er tinglyst ejerpantebrev på 11 mio.kr. i ejendommen med en regnskabsmæssig værdi på 46.312 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.

Andre eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager for administration af selskabet.

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte associerede virksomheders resultat efter forholdsmæssig eliminering af interne avancer og tab.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos associerede virksomheder.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, 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:

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.

Investerings ejendomme

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

Investerings ejendomme 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 renoveringsarbejder 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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

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 nominal værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

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

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

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,