



## Ejendomsaktieselskabet Centrum

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

## Årsrapport 01.07.2023 - 30.06.2024

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
30.09.2024

---

**Keld Norup**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2023/24	8
Balance pr. 30.06.2024	9
Egenkapitalopgørelse for 2023/24	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	14

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Ejendomsaktieselskabet Centrum  
Ved Bølgen 13, 4. th  
7100 Vejle

CVR-nr.: 25015428

Hjemsted: Vejle

Regnskabsår: 01.07.2023 - 30.06.2024

## 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 01.07.2023 - 30.06.2024 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. 30.06.2024 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.07.2023 - 30.06.2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 30.09.2024

## 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 01.07.2023 - 30.06.2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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. 30.06.2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2023 - 30.06.2024 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 den relevante lovgivning.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i den relevante lovgivning. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Silkeborg, den 30.09.2024

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

### **Nicolaj Haarup**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne46613

# Ledelsesberetning

## Hoved- og nøgletal

	2023/24	2022/23	2021/22	2020/21	2019/20
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
<b>Hovedtal</b>					
Nettoomsætning	4.135	3.983	3.764	3.583	3.379
Bruttoresultat	3.522	3.020	3.064	2.559	2.388
Driftsresultat	3.402	2.895	3.004	2.499	2.328
Resultat af finansielle poster	(113)	(74)	(48)	(44)	(182)
Årets resultat	2.954	2.177	2.541	2.398	1.753
Balancesum	50.363	49.839	49.658	49.375	48.844
Investeringer i materielle aktiver	0	204	0	0	2.250
Egenkapital	39.660	38.806	39.028	38.587	38.289
<b>Nøgletal</b>					
Egenkapitalforrentning (%)	7,53	5,59	6,55	6,24	4,61
Soliditetsgrad (%)	78,75	77,86	78,59	78,15	78,39

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, 8 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 50,3 mio.kr. Værdien svarer til en gennemsnitlig afkastprocent på 6,70% 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 2,0 mio.kr.

### **Begivenheder efter balancedagen**

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



# Resultatopgørelse for 2023/24

	Note	2023/24 kr.	2022/23 kr.
Nettoomsætning		4.134.816	3.983.279
Andre eksterne omkostninger		(141.329)	(151.732)
Ejendomsomkostninger		(471.237)	(811.802)
<b>Bruttoresultat</b>		<b>3.522.250</b>	<b>3.019.745</b>
Personaleomkostninger	1	(120.000)	(125.000)
<b>Driftsresultat</b>		<b>3.402.250</b>	<b>2.894.745</b>
Andre finansielle omkostninger		(113.199)	(73.770)
<b>Resultat før dagsværdireguleringer og skat</b>		<b>3.289.051</b>	<b>2.820.975</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		500.000	(30.426)
<b>Resultat før skat</b>		<b>3.789.051</b>	<b>2.790.549</b>
Skat af årets resultat	2	(834.988)	(613.331)
<b>Årets resultat</b>		<b>2.954.063</b>	<b>2.177.218</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		1.200.000	2.100.000
Overført resultat		1.754.063	77.218
<b>Resultatdisponering</b>		<b>2.954.063</b>	<b>2.177.218</b>

# Balance pr. 30.06.2024

## Aktiver

	Note	2023/24 kr.	2022/23 kr.
Investeringsejendomme		50.300.000	49.800.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	0
<b>Materielle aktiver</b>	3	<b>50.300.000</b>	<b>49.800.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>50.300.000</b>	<b>49.800.000</b>
Andre tilgodehavender		63.013	39.008
<b>Tilgodehavender</b>		<b>63.013</b>	<b>39.008</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>63.013</b>	<b>39.008</b>
<b>Aktiver</b>		<b>50.363.013</b>	<b>49.839.008</b>

**Passiver**

	Note	2023/24 kr.	2022/23 kr.
Virksomhedskapital		585.000	585.000
Overført overskud eller underskud		37.874.586	36.120.523
Forslag til udbytte for regnskabsåret		1.200.000	2.100.000
<b>Egenkapital</b>		<b>39.659.586</b>	<b>38.805.523</b>
Udskudt skat		7.880.000	7.759.000
Andre hensatte forpligtelser		15.525	15.525
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>7.895.525</b>	<b>7.774.525</b>
Bankgæld		1.597.111	1.553.590
Deposita		208.060	207.600
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	2.864
Leverandører af varer og tjenesteydelser		70.409	80.423
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		0	600.000
Skyldig skat		582.865	496.103
Anden gæld		349.457	318.380
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.807.902</b>	<b>3.258.960</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>2.807.902</b>	<b>3.258.960</b>
<b>Passiver</b>		<b>50.363.013</b>	<b>49.839.008</b>

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

4

# Egenkapitalopgørelse for 2023/24

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	585.000	36.120.523	2.100.000	38.805.523
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(2.100.000)	(2.100.000)
Årets resultat	0	1.754.063	1.200.000	2.954.063
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>585.000</b>	<b>37.874.586</b>	<b>1.200.000</b>	<b>39.659.586</b>

# Noter

## 1 Personaleomkostninger

	2023/24	2022/23
	kr.	kr.
Gager og lønninger	120.000	125.000
	<b>120.000</b>	<b>125.000</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	1	1

## 2 Skat af årets resultat

	2023/24	2022/23
	kr.	kr.
Aktuel skat	713.604	610.261
Ændring af udskudt skat	121.000	3.000
Regulering vedrørende tidligere år	384	70
	<b>834.988</b>	<b>613.331</b>

## 3 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	kr.	kr.
Kostpris primo	23.401.063	81.870
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>23.401.063</b>	<b>81.870</b>
Opskrivninger primo	26.398.937	0
Årets opskrivninger	500.000	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>26.898.937</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivninger primo	0	(81.870)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>(81.870)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>50.300.000</b>	<b>0</b>

Selskabets investeringsejendom omfatter for den kommende regnskabsperiode en ejendom med 8 boliglejemål på i alt 787 m<sup>2</sup> og 8 erhvervslejemål på i alt 2.583 m<sup>2</sup> 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 1.269 kr.

Der er fastlagt afkastningskrav på 5,50% og 7,00% for henholdsvis boliglejemål og erhvervslejemål. Det vægtede

afkastningskrav udgør 6,70% pr. 30.06.2024 (6,68% pr. 30.06.2023). En ændring i afkastkravet på +/- 0,25%-point vil resultere i en negativ/positiv værdiregulering på henholdsvis 1,8 mio.kr. og 2,0 mio.kr. I den afkastbaserede model er der kalkuleret med et budgetteret resultat for ejendommene på 3.368 t.kr.

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

#### **4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Der er tinglyst ejerpantebrev på 11 mio.kr. i ejendommen med en regnskabsmæssig værdi på 50,3 mio.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:

	<b>Brugstid</b>
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.