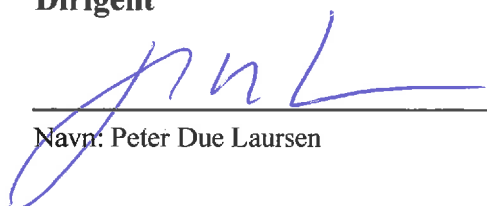


Cetra A/S
CVR-nr. 27527809
Horsensvej 29A
8722 Hedensted

Årsrapport 2015/16

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 23.09.2016

Dirigent



Navn: Peter Due Laursen

Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|-------------------------------------|-------------|
| Virksomhedsoplysninger | 1 |
| Ledelsespåtegning | 2 |
| Den uafhængige revisors erklæringer | 3 |
| Ledelsesberetning | 4 |
| Anvendt regnskabspraksis | 5 |
| Resultatopgørelse for 2015/16 | 9 |
| Balance pr. 30.06.2016 | 10 |
| Egenkapitalopgørelse for 2015/16 | 12 |
| Noter | 13 |

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Cetra A/S
Horsensvej 29A
8722 Hedensted

CVR-nr.: 27527809

Hjemsted: Hedensted

Regnskabsår: 01.07.2015 - 30.06.2016

Bestyrelse

Thomas B. Hansen, formand
Peter Due Laursen
Knud Laursen
Jesper Ahrenkiel Kristensen

Direktion

Jesper Ahrenkiel Kristensen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
City Tower, Værkmestergade 2
8000 Aarhus C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2015 - 30.06.2016 for Cetra A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2015 - 30.06.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.


Hedensted, den 23.09.2016

Direktion



Jesper Ahrenkiel Kristensen

Bestyrelse



Thomas B. Hansen
formand



Peter Due Laursen



Knud Laursen



Jesper Ahrenkiel Kristensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Cetra A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Cetra A/S for regnskabsåret 01.07.2015 - 30.06.2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores 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 udforme 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 vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2015 - 30.06.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen


Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tilføjelse til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aarhus, den 23.09.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab


Rasmus B. Johnsen
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets væsentligste aktivitet er udlejning af fast ejendom samt besiddelse af kapitalandele i dattervirksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat udviser et overskud på 4.004 t.kr. mod et overskud på 3.230 t.kr. sidste år. Resultatet anses af ledelsen for tilfredsstillende.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers budgetterede nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene.

Begivenheder efter balancedagen

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

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Anvendt regnskabspraksis er som konsekvens af ændringer til årsregnskabsloven ændret på områderne omtalt nedenfor.

Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Gæld tilknyttet investeringsejendomme

Gæld tilknyttet investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris. Tidligere blev gæld tilknyttet investeringsejendomme målt til dagsværdi med værdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen.

I overensstemmelse med årsregnskabslovens overgangsbestemmelser amortiseres gæld tilknyttet investerings-ejendomme med udgangspunkt i dagsværdien pr. 30.06.2015 uden tilpasning af sammenligningstallene.

Effekt af praksisændringer

Den samlede indvirkning af praksisændringerne beskrevet ovenfor udgør en forøgelse af årets resultat før skat med 105 t.kr. Årets skat af praksisændringer udgør 23 t.kr, hvorefter årets resultat efter skat forøges med 82 t.kr. Balancesummen reduceres med 0 t.kr., mens egenkapitalen pr. 30.06.2016 forøges med 82 t.kr.

Ud over det nævnte forhold er årsregnskabet 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.

Anvendt regnskabspraksis

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

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster. Materielle og immaterielle anlægsaktiver, varebeholdninger og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til historiske kurser.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Lejeindtægter omfatter indtægter fra udlejning af erhvervsejendomme, der periodiseres og indtægtsføres i henhold til de indgåede lejekontrakter. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i lejeindtægter.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme til dagsværdi.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, fællesomkostninger, kontorholdsomkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

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

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, samt nettokursgevinster vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, amortiseringstillæg, samt nettokurstab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta.

Anvendt regnskabspraksis

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

Investeringsjendomme

Ejendomme, som er erhvervet med henblik på at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved salg, betegnes som investeringsjendomme.

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

Investeringsjendomme måles efter første indregning til skønnet dagsværdi ud fra en afkastbaseret model (normalindtjeningsmodel).

Selskabet foretager årligt en individuel måling af hver enkelt ejendom på grundlag af en afkastbaseret model, som tager udgangspunkt i et budgetteret normalt driftsafkast før omkostninger til administration. Ejendommens nettoresultat kapitaliseres med et individuelt afkastkrav, som fastsættes af ledelsen på grundlag af udviklingen i markedsf forholdene for salg af ejendomme. Ved værdiansættelsen pr. 30.06.2016 er anvendt en kapitaliseringsfaktor på 6,83 %. Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdierne.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Dagsværdiregulering af investeringsjendomme".

Investeringsjendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted efterhånden som en investeringsjendom forældes, afspejles i investeringsjendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsjendommens brugstid.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

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.

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 den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris.

Andre finansielle forpligtelser

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

Resultatopgørelse for 2015/16

| | <u>Note</u> | <u>2015/16</u> kr. | <u>2014/15</u> kr. |
|--|-------------|-------------------------|-------------------------|
| Nettoomsætning | | 3.269.917 | 3.264.412 |
| Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser | | 0 | (223.707) |
| Andre eksterne omkostninger | | <u>(419.669)</u> | <u>(511.276)</u> |
| Driftsresultat | | 2.850.248 | 2.529.429 |
| | | | |
| Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder | | 2.108.063 | 1.826.631 |
| Andre finansielle indtægter | 1 | 327.557 | 274.150 |
| Andre finansielle omkostninger | 2 | <u>(879.324)</u> | <u>(1.163.982)</u> |
| Resultat af ordinære aktiviteter før skat | | 4.406.544 | 3.466.228 |
| | | | |
| Skat af ordinært resultat | 3 | <u>(402.478)</u> | <u>(236.552)</u> |
| Årets resultat | | <u>4.004.066</u> | <u>3.229.676</u> |
| | | | |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode | | 2.108.063 | 1.826.631 |
| Overført resultat | | <u>1.896.003</u> | <u>1.403.045</u> |
| | | <u>4.004.066</u> | <u>3.229.676</u> |

Balance pr. 30.06.2016

| | <u>Note</u> | <u>2015/16 kr.</u> | <u>2014/15 kr.</u> |
|--|-------------|------------------------|------------------------|
| Investeringsejendomme | | 43.814.796 | 43.814.796 |
| Materielle anlægsaktiver | 4 | <u>43.814.796</u> | <u>43.814.796</u> |
| Kapitalandele i tilknyttede virksomheder | | 13.593.868 | 11.518.382 |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | | 2.993.349 | 3.675.449 |
| Finansielle anlægsaktiver | 5 | <u>16.587.217</u> | <u>15.193.831</u> |
| Anlægsaktiver | | <u>60.402.013</u> | <u>59.008.627</u> |
| Andre tilgodehavender | | 525.158 | 488.447 |
| Tilgodehavender | | <u>525.158</u> | <u>488.447</u> |
| Likvide beholdninger | | <u>36.574</u> | <u>22.772</u> |
| Omsætningsaktiver | | <u>561.732</u> | <u>511.219</u> |
| Aktiver | | <u>60.963.745</u> | <u>59.519.846</u> |

Balance pr. 30.06.2016

| | Note | 2015/16 kr. | 2014/15 kr. |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Virksomhedskapital | 6 | 4.000.000 | 4.000.000 |
| Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode | | 10.145.317 | 8.069.831 |
| Overført overskud eller underskud | | 8.565.886 | 6.669.883 |
| Egenkapital | | 22.711.203 | 18.739.714 |
| Udskudt skat | | 1.582.971 | 1.261.040 |
| Hensatte forpligtelser | | 1.582.971 | 1.261.040 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 21.914.516 | 23.847.453 |
| Bankgæld | | 12.862.720 | 750.700 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 0 | 10.617.244 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 7 | 34.777.236 | 35.215.397 |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 7 | 1.789.489 | 2.778.997 |
| Bankgæld | | 0 | 1.427.835 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 62.502 | 62.501 |
| Anden gæld | | 40.344 | 34.362 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 1.892.335 | 4.303.695 |
| Gældsforpligtelser | | 36.669.571 | 39.519.092 |
| Passiver | | 60.963.745 | 59.519.846 |
| Eventualforpligtelser | 8 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 9 | | |
| Ejerforhold | 10 | | |

Egenkapitalopgørelse for 2015/16

| | Virksom- hedskapital kr. | Reserve for nettoop- skrivning efter indre værdis me- tode kr. | Overført overskud eller under- skud kr. | I alt kr. |
|---------------------------|---|---|--|----------------------|
| Egenkapital primo | 4.000.000 | 8.069.831 | 6.669.883 | 18.739.714 |
| Valutakursreguleringer | 0 | (32.577) | 0 | (32.577) |
| Årets resultat | 0 | 2.108.063 | 1.896.003 | 4.004.066 |
| Egenkapital ultimo | 4.000.000 | 10.145.317 | 8.565.886 | 22.711.203 |

Noter

| | <u>2015/16</u> kr. | <u>2014/15</u> kr. |
|---|-----------------------|---|
| 1. Andre finansielle indtægter | | |
| Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder | 157.257 | 274.150 |
| Valutakursreguleringer | 29.158 | 0 |
| Øvrige finansielle indtægter | 141.142 | 0 |
| | <u>327.557</u> | <u>274.150</u> |
| | <u>2015/16</u> kr. | <u>2014/15</u> kr. |
| 2. Andre finansielle omkostninger | | |
| Renteomkostninger i øvrigt | 574.609 | 466.175 |
| Finansielle omkostninger fra associerede virksomheder | 299.852 | 695.719 |
| Valutakursreguleringer | 0 | 688 |
| Øvrige finansielle omkostninger | 4.863 | 1.400 |
| | <u>879.324</u> | <u>1.163.982</u> |
| | <u>2015/16</u> kr. | <u>2014/15</u> kr. |
| 3. Skat af ordinært resultat | | |
| Aktuel skat | 80.547 | 92.391 |
| Ændring af udskudt skat | 321.931 | 144.161 |
| | <u>402.478</u> | <u>236.552</u> |
| | | <u>Investerings- ejendomme</u> kr. |
| 4. Materielle anlægsaktiver | | |
| Kostpris primo | | 43.814.796 |
| Kostpris ultimo | | <u>43.814.796</u> |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | | <u>43.814.796</u> |

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelse i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendomme udgør 6,83% pr. 30.06.2016. En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 2.988 t.kr.

Noter

| | Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr. | Tilgodehaver hos tilknyttede virksomheder kr. | | |
|---|--|---|---|--|
| 5. Finansielle anlægsaktiver | | | | |
| Kostpris primo | 3.448.551 | 3.675.449 | | |
| Tilgange | 0 | 2.050.013 | | |
| Afgange | 0 | (2.732.113) | | |
| Kostpris ultimo | 3.448.551 | 2.993.349 | | |
| Opskrivninger primo | 8.069.831 | 0 | | |
| Valutakursreguleringer | (54.695) | 0 | | |
| Andel af årets resultat | 2.130.181 | 0 | | |
| Opskrivninger ultimo | 10.145.317 | 0 | | |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | 13.593.868 | 2.993.349 | | |
| | Hjemsted | Ejerandel % | | |
| Dattervirksomheder: | | | | |
| Cetra G.m.b.H. | Tyskland | 94,00 | | |
| | Antal | Pålydende værdi kr. | Nominal værdi kr. | |
| 6. Virksomhedskapital | | | | |
| Ordinære aktier | 4.000 | 1.000,00 | 4.000.000 | |
| | 4.000 | | 4.000.000 | |
| | Forfald inden 12 måneder 2014/15 kr. | Forfald inden 12 måneder 2015/16 kr. | Forfald efter 12 måneder 2015/16 kr. | Restgæld efter 5 år 2015/16 kr. |
| 7. Langfristede gældsforpligtelser | | | | |
| Gæld til realkreditinstitutter | 1.778.058 | 1.789.489 | 21.914.516 | 13.841.295 |
| Bankgæld | 1.000.939 | 0 | 12.862.720 | 0 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | 2.778.997 | 1.789.489 | 34.777.236 | 13.841.295 |

Noter

8. Eventualforpligtelser

Ingen.

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i investeringsejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 43.814.796 kr. (2014/15: 43.815 t.kr.).

10. Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende aktionærer med mere end 5% af aktiekapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

Bendesgaard Holding ApS, Hedensted

P. Due Holding ApS, Hedensted

Ahrenkiel Holding ApS, Hedensted

K.L.H. ApS, Hedensted