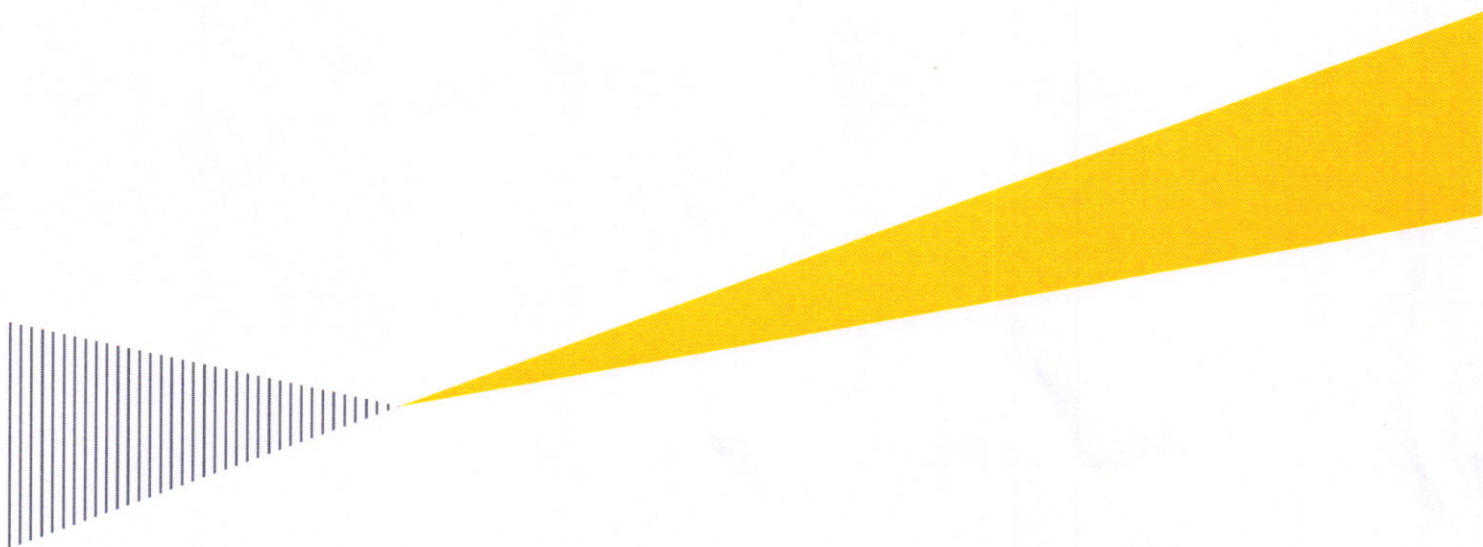


# Centio/Kjær Ejendomme ApS

Sandøvej 11, 8700 Horsens


CVR-nr. 29 19 48 31



## Årsrapport 2015/16

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 4/1-17

Som dirigent:

  
.....



## Indhold

<b>Ledelsespåtegning</b>	2
<b>Den uafhængige revisors erklæringer</b>	3
<b>Ledelsesberetning</b>	4
Oplysninger om selskabet	4
Beretning	5
<b>Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016</b>	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10



### Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 for Centio/Kjær Ejendomme 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. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 22. december 2016

Direktion:



.....  
Morten Centio Jønsson

## Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Centio/Kjær Ejendomme ApS

### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Centio/Kjær Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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 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 vurderingen 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. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Horsens, den 22. december 2016

ERNST & YOUNG

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28



Allan Andersen  
statsaut. revisor





## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

Navn	Centio/Kjær Ejendomme ApS
Adresse, postnr., by	Sandøvej 11, 8700 Horsens
CVR-nr.	29 19 48 31
Stiftet	6. december 2005
Hjemstedskommune	Horsens
Regnskabsår	1. oktober 2015 - 30. september 2016
Direktion	Morten Centio Jønsson
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Holmboes Allé 12, 8700 Horsens
Bankforbindelse	Spar Nord Grønlandsvej 5, 8700 Horsens



## **Ledelsesberetning**

### **Beretning**

#### **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af fast ejendom.

#### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat viser et overskud på 449 t.kr. mod et overskud på 402 t.kr. i 2014/15.

Årets resultat er som forventet og betragtes som tilfredsstillende.

#### **Forventet udvikling**

Der forventes et positivt resultat for regnskabsåret 2016/17 på niveau med 2015/16.



## Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016

### Resultatopgørelse

Note	kr.	2015/16	2014/15
	<b>Bruttofortjeneste</b>	1.008.369	972.978
	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-109.047	-109.047
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	899.322	863.931
2	Finansielle indtægter	5.895	5.920
3	Finansielle omkostninger	-329.312	-377.918
	<b>Resultat før skat</b>	575.905	491.933
4	Skat af årets resultat	-126.752	-90.006
	<b>Årets resultat</b>	449.153	401.927
	<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Overført resultat	449.153	401.927
		449.153	401.927



## Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016

### Balance

Note	kr.	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
5	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
	Grunde og bygninger	9.072.998	9.182.045
		<u>9.072.998</u>	<u>9.182.045</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>9.072.998</u>	<u>9.182.045</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	97.170	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	242.613	287.003
	Periodeafgrænsningsposter	10.297	12.718
		<u>350.080</u>	<u>299.721</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>350.080</u>	<u>299.721</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u><u>9.423.078</u></u>	<u><u>9.481.766</u></u>





## Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016

### Balance

Note	kr.	2015/16	2014/15
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
6	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	1.238.532	789.379
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>1.363.532</b>	<b>914.379</b>
	<b>Hensatte forpligtelser</b>		
	Udskudt skat	440.962	375.432
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>440.962</b>	<b>375.432</b>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
7	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til realkreditinstitutter	4.719.626	4.953.149
	Gæld til banker	0	2.017.900
		<b>4.719.626</b>	<b>6.971.049</b>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
7	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	234.000	502.000
	Gæld til banker	611.689	178.010
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.832.310	334.206
	Anden gæld	220.959	206.690
		<b>2.898.958</b>	<b>1.220.906</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>7.618.584</b>	<b>8.191.955</b>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>9.423.078</b>	<b>9.481.766</b>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 9 Sikkerhedsstillelser



## Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016

### Egenkapitaloppgørelse

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. oktober 2014	125.000	387.452	512.452
Årets resultat	0	401.927	401.927
<b>Egenkapital 1. oktober 2015</b>	<b>125.000</b>	<b>789.379</b>	<b>914.379</b>
Årets resultat	0	449.153	449.153
<b>Egenkapital 30. september 2016</b>	<b>125.000</b>	<b>1.238.532</b>	<b>1.363.532</b>

## Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Centio/Kjær Ejendomme ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter indtægter fra ejendomsudlejning og indregnes med den periode, som kan henføres til regnskabsåret.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

#### Bruttofortjeneste

Posterne nettoomsætning, andre eksterne omkostninger og andre driftsindtægter er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til en regnskabspost benævnt bruttoresultat.

#### Eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til ejendomsdrift og administration.

#### Afskrivninger

Afskrivninger omfatter afskrivninger på materielle anlægsaktiver.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	30-50 år
-----------	----------

Grunde afskrives ikke.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt garantiprovision.



## Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationsselskabet.

##### Balancen

##### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Fortjeneste eller tab opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

##### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Immaterielle og materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse. Såfremt der er indikationer på værdiforringelse foretages nedskrivningstest for hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver, der genererer uafhængige pengestrømme. Aktiverne nedskrives til genindvindingsværdien, som udgør den højeste værdi af kapitalværdien og nettosalgsprisen (genvindingspris), såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi. Nedskrivning på en gruppe af aktiver fordeles således, at der først nedskrives på goodwill og derefter forholdsmæssigt på de øvrige aktiver.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

##### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

## Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonterings-sats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Egenkapital

##### *Foreslået udbytte*

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

#### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.



## Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016

### Noter

kr.	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	5.895	5.920
	<u>5.895</u>	<u>5.920</u>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	38.103	5.377
Andre finansielle omkostninger	291.209	372.541
	<u>329.312</u>	<u>377.918</u>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	61.222	48.033
Årets regulering af udskudt skat	65.530	41.973
	<u>126.752</u>	<u>90.006</u>
<b>5 Materielle anlægsaktiver</b>		
kr.		<b>Grunde og bygninger</b>
Kostpris 1. oktober 2015		<u>10.222.065</u>
Kostpris 30. september 2016		<u>10.222.065</u>
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2015		1.040.020
Årets afskrivninger		<u>109.047</u>
Af- og nedskrivninger 30. september 2016		<u>1.149.067</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2016</b>		<u><u>9.072.998</u></u>

## Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016

### Noter

#### 6 Selskabskapital

Virksomhedens anpartskapital har uændret været 125.000 kr. de seneste 5 år.

#### 7 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	Gæld i alt 30/9 2016	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	4.953.626	234.000	4.719.626	3.824.000
	4.953.626	234.000	4.719.626	3.824.000

#### 8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

##### Eventualforpligtelser

Selskabet har gennem pengeinstitut stillet betalingsgarantier for 2.365 t.kr.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution for søsterselskabet, Horsens Polstring A/S' samlede engagement med pengeinstitut.

##### Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med modervirksomheden Centio/Kjær Holding ApS som administrationselskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat fra og med indkomståret 2010 samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter, som forfalder til betaling den 1. januar 2010 eller senere.

#### 9 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for alt mellemværende med pengeinstitut er afgivet:

Skadesløsbrev nom. 3.600 t.kr. med pant i ejendommen Sandøvej 11, Horsens, regnskabsmæssig værdi 9.073 t.kr.

Til sikkerhed for alt mellemværende med realkreditinstitut er afgivet:

Realkreditpantebrev nom. 5.750 t.kr. med pant i ejendommen Sandøvej 11, Horsens.

Realkreditpantebrev nom. 671 t.kr. med pant i ejendommen Sandøvej 11, Horsens.

Den regnskabsmæssige værdi af det pantsatte udgør 9.073 t.kr.