

Centio/Kjær Ejendomme ApS

Sandøvej 11, 8700 Horsens

CVR-nr. 29 19 48 31

Årsrapport 2016/17

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den

8/12-17

Dirigent:

.....



Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. oktober 2016 - 30. september 2017	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Centio/Kjær Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017.

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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 7. december 2017
Direktion:



.....
Morten Centio Jønsson

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Centio/Kjær Ejendomme ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Centio/Kjær Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, 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. 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.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler samt 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.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

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.

Horsens, den 7. december 2017

ERNST & YOUNG

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28



Allan H. 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 2016 - 30. september 2017
Direktion	Morten Centio Jønsson
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Holmboes Allé 12, 8700 Horsens
Bankforbindelse	Spar Nord Grønlandsvej 5, 8700 Horsens

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2016/17 udviser et overskud på 510.524 kr. mod et overskud på 449.153 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 30. september 2017 udviser en egenkapital på 1.874.056 kr. Årets resultat er som forventet og anses for tilfredsstillende.

Selskabet har hjemtaget finansiering til brug for en kommende udvidelse af ejendommen. Provenuet på låneoptagelsen indestår på dep. konto ved årsafslutning.

Forventet udvikling

Der forventes et positivt resultat for regnskabsåret 2017/18 på et lavere niveau end 2016/17.

Årsregnskab 1. oktober 2016 - 30. september 2017

Resultatopgørelse

Note	kr.	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
	Bruttofortjeneste	1.017.425	1.008.369
	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-109.047	-109.047
	Resultat før finansielle poster	908.378	899.322
2	Finansielle indtægter	4.888	5.895
3	Finansielle omkostninger	-258.740	-329.312
	Resultat før skat	654.526	575.905
4	Skat af årets resultat	-144.002	-126.752
	Årets resultat	510.524	449.153
	 Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	<u>510.524</u>	<u>449.153</u>
		<u>510.524</u>	<u>449.153</u>

Årsregnskab 1. oktober 2016 - 30. september 2017

Balance

Note	kr.	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
5	Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	8.963.951	9.072.998
		<u>8.963.951</u>	<u>9.072.998</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>8.963.951</u>	<u>9.072.998</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	97.170
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	170.586	242.613
	Periodeafgrænsningsposter	7.776	10.297
		<u>178.362</u>	<u>350.080</u>
6	Likvide beholdninger	<u>3.195.052</u>	<u>0</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>3.373.414</u>	<u>350.080</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>12.337.365</u></u>	<u><u>9.423.078</u></u>

Årsregnskab 1. oktober 2016 - 30. september 2017

Balance

Note	kr.	2016/17	2015/16
	PASSIVER		
	Egenkapital		
7	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	1.749.056	1.238.532
	Egenkapital i alt	<u>1.874.056</u>	<u>1.363.532</u>
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	502.654	440.962
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>502.654</u>	<u>440.962</u>
	Gældsforpligtelser		
8	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	7.540.339	4.719.626
		<u>7.540.339</u>	<u>4.719.626</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
8	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	376.000	234.000
	Gæld til banker	103.317	611.689
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.717.469	1.832.310
	Anden gæld	223.530	220.959
		<u>2.420.316</u>	<u>2.898.958</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>9.960.655</u>	<u>7.618.584</u>
	PASSIVER I ALT	<u><u>12.337.365</u></u>	<u><u>9.423.078</u></u>

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

Årsregnskab 1. oktober 2016 - 30. september 2017

Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. oktober 2016	125.000	1.238.532	1.363.532
Overført via resultatdisponering	0	510.524	510.524
Egenkapital 30. september 2017	<u>125.000</u>	<u>1.749.056</u>	<u>1.874.056</u>

Årsregnskab 1. oktober 2016 - 30. september 2017

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Centio/Kjær Ejendomme ApS for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Alene ændringer til præsentation og oplysninger

Selskabet har med virkning fra 1. oktober 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015 med ændringer til årsregnskabsloven. Implementeringen af ændringsloven har ingen beløbsmæssig effekt for resultatopgørelsen eller balancen i regnskabsåret eller for sammenligningstallene. Årsregnskabet er derfor aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Ændringsloven har alene medført nye eller ændrede præsentations- og oplysningskrav, som er indarbejdet i årsregnskabet.

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 2016 - 30. september 2017

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 indgår i sambeskatning med øvrige dattervirksomheder. 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 administratonselskabet.

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 aktiver 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 2016 - 30. september 2017

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 diskonteringsrate 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 lånoptagelse 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 nettorealisationsevnen.

Årsregnskab 1. oktober 2016 - 30. september 2017
Noter

kr.	2016/17	2015/16
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	4.888	5.895
	4.888	5.895
3 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	65.769	38.103
Andre finansielle omkostninger	192.971	291.209
	258.740	329.312
4 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	82.310	61.222
Årets regulering af udskudt skat	61.692	65.530
	144.002	126.752
5 Materielle anlægsaktiver		
kr.		Grunde og bygninger
Kostpris 1. oktober 2016		10.222.065
Kostpris 30. september 2017		10.222.065
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2016		1.149.067
Årets afskrivninger		109.047
Af- og nedskrivninger 30. september 2017		1.258.114
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2017		8.963.951
6 Likvide beholdninger		
Likvide midler indestår på deponeringskonti.		

Årsregnskab 1. oktober 2016 - 30. september 2017

Noter

7 Selskabskapital

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

8 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	Gæld i alt 30/9 2017	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	7.916.339	376.000	7.540.339	6.093.000
	<u>7.916.339</u>	<u>376.000</u>	<u>7.540.339</u>	<u>6.093.000</u>

9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Eventualforpligtelser

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.

10 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 8.964 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.

Realkreditpantebrev nom. 3.300 t.kr. med pant i ejendommen Sandøvej 11, Horsens

Den regnskabsmæssige værdi af det pantsatte udgør 8.964 t.kr.