

Centio/Kjær Ejendomme ApS

Sandøvej 11, 8700 Horsens

CVR-nr. 29 19 48 31

Årsrapport 2019/20

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 15. december 2020

Dirigent:

.....
Morten Centio Jønsson



Indhold

| | |
|--|----|
| Ledespåtegning | 2 |
| Den uafhængige revisors erklæring | 3 |
| Ledelsesberetning | 5 |
| Årsregnskab 1. oktober 2019 - 30. september 2020 | 7 |
| Resultatopgørelse | 7 |
| Balance | 8 |
| Egenkapitalopgørelse | 9 |
| Noter | 10 |

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Centio/Kjær Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020.

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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 15. december 2020
Direktion:

.....
Morten Centio Jønsson

Den uafhængige revisors erklæring

Til kapitalejerne i Centio/Kjær Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Centio/Kjær Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020, 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. september 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

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.

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.

Den uafhængige revisors erklæring

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 15. december 2020
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Uffe Black Jensen
statsaut. revisor
mne34332

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 2019 - 30. september 2020 |
| Direktion | Morten Centio Jønsson |
| Revision | EY 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 2019/20 udviser et overskud på 203.696 kr. mod et overskud på 113.727 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 30. september 2020 udviser en egenkapital på 2.531.504 kr. Resultatet er som forventet.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsafslutningstidspunktet, der kan øve væsentlig indflydelse på selskabets økonomiske stilling.

Selskabet har efter statusdagen og frem til tidspunktet for regnskabsafleggelsen ikke haft mærkbar negativ påvirkning fra COVID-19 situationen. Udviklingen følges dog nøje.

Forventet udvikling

Selskabets ejendom er fuld udlejet. Selskabet finansieres primært ved realkreditbelåning. Det er på denne baggrund ledelsens forventning, at resultatet for regnskabsåret 2020/21 vil være positivt på niveau med 2019/20.

Årsregnskab 1. oktober 2019 - 30. september 2020

Resultatopgørelse

| Note | kr. | 2019/20 | 2018/19 |
|------|---|----------------|----------------|
| | Bruttofortjeneste | 673.689 | 626.155 |
| | Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver | -137.152 | -137.045 |
| | Resultat før finansielle poster | 536.537 | 489.110 |
| 2 | Finansielle indtægter | 3.606 | 3.530 |
| 3 | Finansielle omkostninger | -278.996 | -346.836 |
| | Resultat før skat | 261.147 | 145.804 |
| | Skat af årets resultat | -57.451 | -32.077 |
| | Årets resultat | <u>203.696</u> | <u>113.727</u> |
| | Forslag til resultatdisponering | | |
| | Overført resultat | 203.696 | 113.727 |
| | | <u>203.696</u> | <u>113.727</u> |

Årsregnskab 1. oktober 2019 - 30. september 2020

Balance

| Note | kr. | 2019/20 | 2018/19 |
|------|---|-------------------|-------------------|
| | AKTIVER | | |
| | Anlægsaktiver | | |
| 4 | Materielle anlægsaktiver | | |
| | Grunde og bygninger | 11.301.105 | 11.438.257 |
| | | <u>11.301.105</u> | <u>11.438.257</u> |
| | Anlægsaktiver i alt | <u>11.301.105</u> | <u>11.438.257</u> |
| | Omsætningsaktiver | | |
| | Tilgodehavender | | |
| | Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 183.799 | 180.042 |
| | Periodeafgrænsningsposter | 7.897 | 7.897 |
| | | <u>191.696</u> | <u>187.939</u> |
| | Likvide beholdninger | <u>3.408</u> | <u>0</u> |
| | Omsætningsaktiver i alt | <u>195.104</u> | <u>187.939</u> |
| | AKTIVER I ALT | <u>11.496.209</u> | <u>11.626.196</u> |
| | PASSIVER | | |
| | Egenkapital | | |
| 5 | Selskabskapital | 125.000 | 125.000 |
| | Overført resultat | 2.406.504 | 2.202.808 |
| | Egenkapital i alt | <u>2.531.504</u> | <u>2.327.808</u> |
| | Hensatte forpligtelser | | |
| | Udskudt skat | 688.246 | 630.639 |
| | Hensatte forpligtelser i alt | <u>688.246</u> | <u>630.639</u> |
| | Gældsforpligtelser | | |
| 6 | Langfristede gældsforpligtelser | | |
| | Gæld til realkreditinstitutter | 6.563.385 | 6.815.870 |
| | | <u>6.563.385</u> | <u>6.815.870</u> |
| | Kortfristede gældsforpligtelser | | |
| 6 | Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 376.617 | 371.600 |
| | Gæld til banker | 0 | 174.227 |
| | Leverandører af varer og tjenesteydelser | 9.301 | 0 |
| | Gæld til tilknyttede virksomheder | 713.122 | 762.906 |
| | Anden gæld | 614.034 | 535.016 |
| | Periodeafgrænsningsposter | 0 | 8.130 |
| | | <u>1.713.074</u> | <u>1.851.879</u> |
| | Gældsforpligtelser i alt | <u>8.276.459</u> | <u>8.667.749</u> |
| | PASSIVER I ALT | <u>11.496.209</u> | <u>11.626.196</u> |

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

Årsregnskab 1. oktober 2019 - 30. september 2020

Egenkapitalopgørelse

| kr. | Selskabskapital | Overført resultat | I alt |
|---------------------------------------|-----------------|-------------------|------------------|
| Egenkapital 1. oktober 2018 | 125.000 | 2.089.081 | 2.214.081 |
| Overført via resultatdisponering | 0 | 113.727 | 113.727 |
| Egenkapital 1. oktober 2019 | 125.000 | 2.202.808 | 2.327.808 |
| Overført via resultatdisponering | 0 | 203.696 | 203.696 |
| Egenkapital 30. september 2020 | 125.000 | 2.406.504 | 2.531.504 |

Årsregnskab 1. oktober 2019 - 30. september 2020

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Centio/Kjær Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af egenkapitalopgørelse og anlægsnote for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

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 2019 - 30. september 2020

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 koncernvirksomheder. 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 aktiver indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

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 nedskrives forholdsmæssigt på de berørte 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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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.

Årsregnskab 1. oktober 2019 - 30. september 2020

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 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 nettorealiseringsværdien.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne betalinger, som vedrører indtægter i efterfølgende regnskabsår.

Årsregnskab 1. oktober 2019 - 30. september 2020

Noter

| kr. | 2019/20 | 2018/19 | | |
|--|-----------------------------|----------------------------|--------------------------|----------------------------|
| 2 Finansielle indtægter | | | | |
| Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder | 3.601 | 3.530 | | |
| Andre finansielle indtægter | 5 | 0 | | |
| | <u>3.606</u> | <u>3.530</u> | | |
| 3 Finansielle omkostninger | | | | |
| Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder | 41.090 | 41.429 | | |
| Andre finansielle omkostninger | 237.906 | 305.407 | | |
| | <u>278.996</u> | <u>346.836</u> | | |
| 4 Materielle anlægsaktiver | | | | |
| kr. | | Grunde og bygninger | | |
| Kostpris 1. oktober 2019 | | <u>12.942.463</u> | | |
| Kostpris 30. september 2020 | | <u>12.942.463</u> | | |
| Af- og nedskrivninger 1. oktober 2019 | | 1.504.206 | | |
| Årets afskrivninger | | <u>137.152</u> | | |
| Af- og nedskrivninger 30. september 2020 | | <u>1.641.358</u> | | |
| Regnskabsmæssig værdi 30. september 2020 | | <u><u>11.301.105</u></u> | | |
| 5 Selskabskapital | | | | |
| Virksomhedens selskabskapital har uændret været 125.000 kr. de seneste 5 år. | | | | |
| 6 Langfristede gældsforpligtelser | | | | |
| kr. | Gæld i alt 30/9 2020 | Afdrag næste år | Langfristet andel | Restgæld efter 5 år |
| Gæld til realkreditinstitutter | <u>6.940.002</u> | <u>376.617</u> | <u>6.563.385</u> | <u>5.197.501</u> |
| | <u>6.940.002</u> | <u>376.617</u> | <u>6.563.385</u> | <u>5.197.501</u> |

Årsregnskab 1. oktober 2019 - 30. september 2020

Noter

7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Eventualforpligtelser

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution for søsterselskabet, Horsens Polstring A/S' samlede engagement med pengeinstitut. Kreditrammen er udnyttet med 0 t.kr. pr. 30. september 2020.

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med modervirksomheden Centio/Kjær Holding ApS som administrationselskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter.

8 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for alt mellemværende med pengeinstitut er afgivet:

Skadesløsbrev nom. 3.600 t.kr. med pant i ejendommen Sandøvej 11, Horsens, med en regnskabsmæssig værdi på 11.301 t.kr.

Til sikkerhed for alt mellemværende med realkreditinstitut er afgivet:

Realkreditpantebrev nom. 7.359 t.kr. med pant i ejendommen Sandøvej 11, Horsens. Den regnskabsmæssige værdi af det pantsatte udgør 11.301 t.kr.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Morten Centio Jønsson

Direktion

På vegne af: Centio / Kjær Ejendomme ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-347529443167

IP: 87.55.xxx.xxx

2020-12-15 13:43:38Z

NEM ID 

Morten Centio Jønsson

Dirigent

På vegne af: Centio / Kjær Ejendomme ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-347529443167

IP: 87.55.xxx.xxx

2020-12-15 13:43:38Z

NEM ID 

Uffe B Jensen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:24762043

IP: 87.104.xxx.xxx

2020-12-15 14:20:04Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: X4BGF-ZXCIB-5W0N5-VPLES-NI0KL-EXZFF

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>