

**Ejendomsselskabet Centervej ApS**

Centervej 48  
3600 Frederikssund  
CVR-nr. 30 51 21 03

**Årsrapport for 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 7. april 2017



Steen Poulsen  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	8
Balance 31. december	9
Noter til årsrapporten	11

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Ejendomsselskabet Centervej 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. 31. december 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

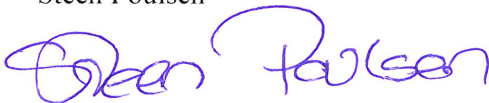
Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederikssund, den 7. april 2017

### **Direktion**

Steen Poulsen



## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### *Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Centervej ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Centervej ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Frederikssund, den 7. april 2017

### **Lynge Pedersen & Gøtttsche ApS**

Statsautoriserede Revisorer  
CVR-nr. 33 16 72 88

  
Morten Gøtttsche  
statsautoriseret revisor

## **Selskabsoplysninger**

### **Selskabet**

Ejendomsselskabet Centervej ApS  
Centervej 48  
3600 Frederikssund

CVR-nr.: 30 51 21 03  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Stiftet: 25. juni 2007  
Hjemsted: Frederikssund

### **Direktion**

Steen Poulsen

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter er administration af ejendomme.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud på kr. 95.465, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på kr. 100.673.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Centervej ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Indtægter fra udlejning medtages i det år, hvor udlejningen har fundet sted.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter samt amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser.

#### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid
Bygninger	40 år

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

#### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

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.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.



## **Anvendt regnskabspraksis**

### **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.

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.

### **Selskabsskat og udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>398.170</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver		-86.834	-7
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>311.336</b>	<b>-7</b>
Finansielle omkostninger	1	-188.944	-167
<b>Resultat før skat</b>		<b>122.392</b>	<b>-174</b>
Skat af årets resultat	2	-26.927	46
<b>Årets resultat</b>		<b><u>95.465</u></b>	<b><u>-128</u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		95.465	-128
		<b><u>95.465</u></b>	<b><u>-128</u></b>

## Balance 31. december

	Note	2016 kr.	2015 t.kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		5.855.886	5.894
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<b>5.855.886</b>	<b>5.894</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>5.855.886</b>	<b>5.894</b>
Andre tilgodehavender		0	670
Selskabsskat		0	80
<b>Tilgodehavender</b>		<b>0</b>	<b>750</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>437.743</b>	<b>8</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>437.743</b>	<b>758</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>6.293.629</b>	<b>6.652</b>

## Balance 31. december

	Note	2016 kr.	2015 t.kr.
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		125.000	125
Overført resultat		-24.327	-120
<b>Egenkapital</b>	4	<b>100.673</b>	<b>5</b>
Hensættelse til udskudt skat		98.341	71
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>98.341</b>	<b>71</b>
Gæld til realkreditinstitutter		2.915.340	2.649
Gældsbreve		0	700
Selskabsdeltagere og ledelse		300.000	500
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>3.215.340</b>	<b>3.849</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	858.334	135
Banker		0	11
Leverandører af varer og tjenesteydelser		5.100	141
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.815.721	2.119
Anden gæld		200.120	321
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.879.275</b>	<b>2.727</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>6.094.615</b>	<b>6.576</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>6.293.629</b>	<b>6.652</b>
Eventualposter m.v.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## Noter til årsrapporten

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	kr.	t.kr.
<b>1 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	64.728	49
Andre finansielle omkostninger	<u>124.216</u>	<u>118</u>
	<b><u>188.944</u></b>	<b><u>167</u></b>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	0	-80
Årets udskudte skat	<u>26.927</u>	<u>34</u>
	<b><u>26.927</u></b>	<b><u>-46</u></b>

## Noter til årsrapporten

### 3 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar 2016	5.900.783
Tilgang i årets løb	49.105
Kostpris 31. december 2016	<u>5.949.888</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2016	7.168
Årets afskrivninger	86.834
Af- og nedskrivninger 31. december 2016	<u>94.002</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016</b>	<b><u><u>5.855.886</u></u></b>

## Noter til årsrapporten

### 4 Egenkapital

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2016	125.000	-119.792	5.208
Årets resultat	0	95.465	95.465
<b>Egenkapital 31. december 2016</b>	<b><u>125.000</u></b>	<b><u>-24.327</u></b>	<b><u>100.673</u></b>

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld 1. januar 2016</u>	<u>Gæld 31. december 2016</u>	<u>Afdrag næste år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	2.783.977	3.073.674	158.334	2.319.861
Gældsbreve	700.000	700.000	700.000	0
Selskabsdeltagere og ledelse	500.000	300.000	0	0
	<b><u>3.983.977</u></b>	<b><u>4.073.674</u></b>	<b><u>858.334</u></b>	<b><u>2.319.861</u></b>

### 6 Eventualposter m.v.

#### Sambeskatning

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst m.v.

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Udover den tinglyste prioritetsgæld er der udstedt ejerpantebrev på i alt 700 tkr. Ejerpantebrevet ligger til sikkerhed for gældsbreve.