

# Centrum Huse Middelfart ApS

Søndergade 74A, 5500 Middelfart

CVR-nr. 34 69 15 33

## Årsrapport

**1. januar - 31. december 2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 5. juni 2019.

---

Pernille Holm Rolighed  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
 <b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
 <b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

## **Ledelsespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Centrum Huse Middelfart ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2018 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Middelfart, den 24. maj 2019

### **Direktion**

Pernille Holm Rolighed

Jesper Bennike

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til kapitalejerne i Centrum Huse Middelfart ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Centrum Huse Middelfart ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De 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 Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorerets Ethiske 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 Deres 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, De 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.

Fredericia, den 24. maj 2019

### **BRANDT**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 25 49 21 45

Søren Fricke  
statsautoriseret revisor  
mne34262

**Selskabsoplysninger**

---

<b>Selskabet</b>	Centrum Huse Middelfart ApS Søndergade 74A 5500 Middelfart
	CVR-nr.: 34 69 15 33
	Hjemsted: Middelfart
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Pernille Holm Rolighed Jesper Bennike
<b>Revisor</b>	BRANDT, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Ryes Plads Prinsessegade 60 7000 Fredericia

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at drive virksomhed med køb og drift af egne ejendomme samt hermed beslægtet virksomhed.

### **Usædvanlige forhold**

Der har ikke været usædvanlige forhold, der har påvirket indregningen eller målingen.

### **Usikkerhed ved indregning eller måling**

Der har ikke været væsentlig usikkerhed, der har påvirket indregningen eller målingen.

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

Årets resultat og økonomiske udvikling blev som forventet.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Årsrapporten for Centrum Huse Middelfart ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### **Generelt om indregning og måling**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

## **Resultatopgørelsen**

### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt andre eksterne omkostninger.

### **Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme**

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

### **Omkostninger vedrørende investeringsejendomme**

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der 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.

## Balancen

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommenes dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

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

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.



## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**


---

<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>125.853</b>	<b>40.350</b>
Finansielle omkostninger	-140.218	-51.444
<b>Resultat før skat</b>	<b>-14.365</b>	<b>-11.094</b>
Skat af årets resultat	171	0
<b>Årets resultat</b>	<b>-14.194</b>	<b>-11.094</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Disponeret fra overført resultat	-14.194	-11.094
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-14.194</b>	<b>-11.094</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
1	Investeringsejendomme	<u>3.624.860</u>	<u>2.948.336</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>3.624.860</u>	<u>2.948.336</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>3.624.860</u></b>	<b><u>2.948.336</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Udskudte skatteaktiver	<u>5.737</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>5.737</u>	<u>0</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>5.737</u></b>	<b><u>0</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>3.630.597</u></b>	<b><u>2.948.336</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Note			
<b>Egenkapital</b>			
2	Virksomhedskapital	80.000	80.000
3	Overført resultat	<u>237.285</u>	<u>251.479</u>
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>317.285</u></b>	<b><u>331.479</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til realkreditinstitutter	2.504.432	1.625.741
	Gæld til pengeinstitutter	<u>214.020</u>	<u>0</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.718.452</u>	<u>1.625.741</u>
4	Gældsforpligtelser	95.000	60.000
	Gæld til pengeinstitutter	171.737	887.616
	Forudbetalt husleje	7.307	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.000	15.000
	Selskabsskat	5.566	0
	Anden gæld	<u>300.250</u>	<u>28.500</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>594.860</u>	<u>991.116</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>3.313.312</u></b>	<b><u>2.616.857</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>3.630.597</u></b>	<b><u>2.948.336</u></b>
<b>5</b>	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>6</b>	<b>Eventualposter</b>		

**Noter**


---

	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
<b>1. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar	2.948.336	2.133.332
Tilgang i årets løb	<u>676.524</u>	<u>815.004</u>
<b>Kostpris 31. december</b>	<b><u>3.624.860</u></b>	<b><u>2.948.336</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>3.624.860</u></b>	<b><u>2.948.336</u></b>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent	4,6%
Højeste afkastprocent	5,2%
Laveste afkastprocent	4,1%

	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
<b>2. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. januar	<u>80.000</u>	<u>80.000</u>
	<b><u>80.000</u></b>	<b><u>80.000</u></b>
<b>3. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar	251.479	262.573
Årets overførte resultat	<u>-14.194</u>	<u>-11.094</u>
	<b><u>237.285</u></b>	<b><u>251.479</u></b>

## Noter

---

### 4. Gældsforpligtelser

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2018</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2017</u>
Gæld til realkreditinstitutter	75.000	2.200.000	2.579.432	1.685.740
Gæld til pengeinstitutter	20.000	130.000	234.020	0
	<u>95.000</u>	<u>2.330.000</u>	<u>2.813.452</u>	<u>1.685.740</u>

### 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har deponeret ejerpantebrev i investeringsejendomme til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut og pengeinstitut, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør tkr. 3.625.

### 6. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

Ingen.

#### Kontraktlige forpligtelser

Ingen.