



## Centervej ApS

Tingstedet 14  
7190 Billund  
CVR-nr. 39302403

## Årsrapport 01.10.2020 - 30.09.2021

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
20.12.2021

---

**Niels Erik Nielsen**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2020/21	7
Balance pr. 30.09.2021	8
Egenkapitalopgørelse for 2020/21	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Centervej ApS

Tingstedet 14

7190 Billund

CVR-nr.: 39302403

Hjemsted: Billund

Regnskabsår: 01.10.2020 - 30.09.2021

## Direktion

Marianne Gunderlund, direktør

Niels Erik Nielsen, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Papirfabrikken 26

8600 Silkeborg

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2020 - 30.09.2021 for Centervej ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2021 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2020 - 30.09.2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Billund, den 20.12.2021

## Direktion

**Marianne Gunderlund**  
direktør

**Niels Erik Nielsen**  
direktør

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i Centervej ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Centervej ApS for regnskabsåret 01.10.2020 - 30.09.2021, 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. 30.09.2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2020 - 30.09.2021 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". 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. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### 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.

### **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.

Silkeborg, den 20.12.2021

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

### **Rasmus Villadsen Madsen**

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne45822

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i udlejning af ejendomme samt dermed beslægtet virksomhed efter direktionens skøn.

## Beskrivelse af væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat udgør et overskud på 65 t.kr. mod et underskud på 658 t.kr. i 2019/20.

Selskabets ejendom har ikke været fuldt udlejet siden færdiggørelsen, dog har alle lejemål været udlejet i regnskabsåret 2020/21 med kortere perioder af tomgang. Resultatet er påvirket af den positive udvikling. Selskabets ledelse forventer at genetablere egenkapitalen ved fremtidig positiv drift.

Selskabet vil blive tilført yderligere kapital, i det omfang hvor det er nødvendigt, ligesom kapitalejerne har afgivet erklæring om at støtte selskabet med en fornødne likviditet.

Årsrapporten aflægges således under forudsætning af fortsat drift.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

# Resultatopgørelse for 2020/21

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>1.331.602</b>	<b>707.670</b>
Af- og nedskrivninger	2	(477.410)	(477.410)
<b>Driftsresultat</b>		<b>854.192</b>	<b>230.260</b>
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		(646.409)	(662.863)
Andre finansielle omkostninger	3	(124.453)	(310.657)
<b>Resultat før skat</b>		<b>83.330</b>	<b>(743.260)</b>
Skat af årets resultat	4	(18.606)	85.299
<b>Årets resultat</b>		<b>64.724</b>	<b>(657.961)</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		64.724	(657.961)
<b>Resultatdisponering</b>		<b>64.724</b>	<b>(657.961)</b>



# Balance pr. 30.09.2021

## Aktiver

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Investeringsjendomme		46.786.119	47.263.529
<b>Materielle aktiver</b>	5	<b>46.786.119</b>	<b>47.263.529</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>46.786.119</b>	<b>47.263.529</b>
Andre tilgodehavender		22.757	0
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		26.000	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>48.757</b>	<b>0</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>172.111</b>	<b>256.363</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>220.868</b>	<b>256.363</b>
<b>Aktiver</b>		<b>47.006.987</b>	<b>47.519.892</b>

**Passiver**

	<b>Note</b>	<b>2020/21 kr.</b>	<b>2019/20 kr.</b>
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført overskud eller underskud		(140.249)	(204.973)
<b>Egenkapital</b>		<b>(90.249)</b>	<b>(154.973)</b>
Udskudt skat		78.000	33.394
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>78.000</b>	<b>33.394</b>
Bankgæld		3.007.389	9.296.737
Deposita		496.495	346.575
Leverandører af varer og tjenesteydelser		30.641	135.154
Gæld til tilknyttede virksomheder		43.144.840	37.498.431
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		282.787	321.490
Anden gæld		57.084	43.084
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>47.019.236</b>	<b>47.641.471</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>47.019.236</b>	<b>47.641.471</b>
<b>Passiver</b>		<b>47.006.987</b>	<b>47.519.892</b>
Going concern	1		
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

# Egenkapitalopgørelse for 2020/21

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	50.000	(204.973)	(154.973)
Årets resultat	0	64.724	64.724
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>50.000</b>	<b>(140.249)</b>	<b>(90.249)</b>

# Noter

## 1 Going concern

Selskabets ejendom har ikke været fuldt udlejet siden færdiggørelsen, dog har alle lejemål været udlejet i regnskabsåret 2020/21 med kortere perioder af tomgang. Resultatet er påvirket af den positive udvikling. Selskabets ledelse forventer at genetablere egenkapitalen ved fremtidig positiv drift.

Selskabet vil blive tilført yderligere kapital, i det omfang hvor det er nødvendigt, ligesom kapitalejerne har afgivet erklæring om at støtte selskabet med en fornødne likviditet.

Årsrapporten aflægges således under forudsætning af fortsat drift.

## 2 Af- og nedskrivninger

	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Afskrivninger på materielle aktiver	477.410	477.410
	<b>477.410</b>	<b>477.410</b>

## 3 Andre finansielle omkostninger

	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Renteomkostninger i øvrigt	124.453	310.657
	<b>124.453</b>	<b>310.657</b>

## 4 Skat af årets resultat

	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Ændring af udskudt skat	44.606	(85.299)
Refusion i sambeskatning	(26.000)	0
	<b>18.606</b>	<b>(85.299)</b>

## 5 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	47.740.939
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>47.740.939</b>
Af- og nedskrivninger primo	(477.410)
Årets afskrivninger	(477.410)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(954.820)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>46.786.119</b>

## **6 Eventualforpligtelser**

Selskabet indgår fra d. 01.04.2021 i en dansk sambeskatning med Bøg Holding 21 ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

## **7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for bankgæld på 3.007 t.kr. er deponeret ejerpantebrev nom. 100 t.kr. i fast ejendom.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 46.786 t.kr.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen og består af lejeindtægter ved udlejning af erhvervslejemål og beboelseslejemål. Nettoomsætningen vedrørende erhvervslejemålet indregnes eksklusive moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med udlejning.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle samt immaterielle aktiver.

### **Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder**

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder består af renteomkostninger mv. fra gæld til tilknyttede virksomheder.

### **Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder mv.

### **Skat**

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

Selskabet er sambeskattet med alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

## **Balancen**

### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til kostpris med tillæg af eventuelle tilgange og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger 50 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### **Tilgodehavende og skyldig sambeskatningsbidrag**

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

**Udskudt skat**

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

**Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.