



Centervej ApS

Tingstedet 14
7190 Billund
CVR-nr. 39302403

Årsrapport 01.10.2021 - 30.09.2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
01.02.2023

Niels Erik Nielsen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2021/22	7
Balance pr. 30.09.2022	8
Egenkapitalopgørelse for 2021/22	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Centervej ApS

Tingstedet 14

7190 Billund

CVR-nr.: 39302403

Hjemsted: Billund

Regnskabsår: 01.10.2021 - 30.09.2022

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 01.10.2021 - 30.09.2022 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. 30.09.2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2021 - 30.09.2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Billund, den 01.02.2023

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 01.10.2021 - 30.09.2022, 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. 30.09.2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2021 - 30.09.2022 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 01.02.2023

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

Alle lejemål været udlejet i regnskabsåret 2021/22 med kortere perioder af tomgang.

Kapitalejerne har i regnskabsåret foretaget kapitaltilskud på 10 mio.kr. til selskabet ved eftergivelse af gæld til kurs 100. Egenkapitalen er på baggrund heraf reetableret.

Virksomheden har ændret regnskabspraksis, for så vidt angår indregning af grunde og bygninger, således at disse indregnes efter reglerne om investeringsejendomme til dagsværdi. Tidligere blev grunde og bygninger målt til kostpris minus afskrivninger. Praksisændringen sker, idet ledelsen vurderer, at indregning af grunde og bygninger til dagsværdi giver et mere retvisende billede af årsrapporten.

Praksisændringen medfører en nedskrivning af den indregnede værdi af investeringsejendomme med 3.786 t.kr. Den samlede virkning af praksisændringen udgør en forøgelse af årets resultat før skat med 477 t.kr. Årets skat af praksisændringen, som består af regulering af udskudt skat, udgør 105 t.kr., hvorefter årets resultat efter skat forøges med 372 t.kr. Balancesummen forøges med 477 t.kr., mens egenkapitalen pr. 30.09.2022 forøges med 372 kr.

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis. Den samlede virkning af praksisændringen i sammenligningstallene udgør en forøgelse af resultat før skat med 477 t.kr. Skat af praksisændringen, som består af regulering af udskudt skat, udgør 105 t.kr., hvorefter resultat efter skat forøges med 372 t.kr. Balancesummen reduceres med 3.031 t.kr., mens egenkapitalen pr. 30.09.2021 reduceres med 2.953 t.kr.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2021/22

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		1.438.729	1.331.602
Personaleomkostninger	1	(58.899)	0
Driftsresultat		1.379.830	1.331.602
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		(431.448)	(646.409)
Andre finansielle omkostninger		(64.719)	(124.453)
Resultat før skat		883.663	560.740
Skat af årets resultat	2	(195.000)	(123.636)
Årets resultat		688.663	437.104
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		688.663	437.104
Resultatdisponering		688.663	437.104

Balance pr. 30.09.2022

Aktiver

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Investeringsejendomme		43.000.000	43.000.000
Materielle aktiver	3	43.000.000	43.000.000
Anlægsaktiver		43.000.000	43.000.000
Udskudt skat		559.946	754.946
Andre tilgodehavender		0	22.757
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		26.000	26.000
Tilgodehavender		585.946	803.703
Likvide beholdninger		133.686	172.111
Omsætningsaktiver		719.632	975.814
Aktiver		43.719.632	43.975.814

Passiver

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført overskud eller underskud		7.595.241	(3.093.422)
Egenkapital		7.645.241	(3.043.422)
Bankgæld		1.624.265	3.007.389
Deposita		512.627	496.495
Leverandører af varer og tjenesteydelser		66.421	30.641
Gæld til tilknyttede virksomheder		33.864.794	43.144.840
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		0	282.787
Anden gæld		6.284	57.084
Kortfristede gældsforpligtelser		36.074.391	47.019.236
Gældsforpligtelser		36.074.391	47.019.236
Passiver		43.719.632	43.975.814
Dagsværdioplysninger	4		
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Egenkapitalopgørelse for 2021/22

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	50.000	(140.249)	(90.249)
Ændring i regnskabspraksis	0	(2.953.173)	(2.953.173)
Korrigeret egenkapital primo	50.000	(3.093.422)	(3.043.422)
Koncerntilskud o.l.	0	10.000.000	10.000.000
Årets resultat	0	688.663	688.663
Egenkapital ultimo	50.000	7.595.241	7.645.241

Noter

1 Personaleomkostninger

	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Gager og lønninger	58.899	0
	58.899	0
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	1	0

2 Skat af årets resultat

	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Ændring af udskudt skat	195.000	149.636
Refusion i sambeskatning	0	(26.000)
	195.000	123.636

3 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	47.740.939
Kostpris ultimo	47.740.939
Dagsværdireguleringer primo	(4.740.939)
Dagsværdireguleringer ultimo	(4.740.939)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	43.000.000

Selskabets investeringsejendom er en udlejningsejendom med privat- og erhverlejemål på 1.978 m² beliggende i Billund. Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Der er ved værdiansættelsen af ejendommene anvendt en kapitaliseringsfaktor svarende til et afkastkrav på 4,06% pr. 30.09.2022. En forøgelse af afkastkravet med 0,25%-point vil reducere dagsværdien med 2.487 t.kr. En reduktion af afkastkravet med 0,25%-point vil forøge dagsværdien med 2.813 t.kr.

Ekstern vurderingsmand har i 2022 medvirket ved vurderingen af ejendommen til en samlet dagsværdi på 43,0 mio.kr. Den regnskabsmæssige værdi pr. 30.09.2022 er fastsat til denne værdi.

4 Dagsværdioplysninger

	Investerings- ejendomme kr.
Dagsværdi ultimo	43.000.000

5 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.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankgæld på 1.624 t.kr. er deponeret ejerpantebrev nom. 100 t.kr. i fast ejendom.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 43.000 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Virksomheden har ændret regnskabspraksis, for så vidt angår indregning af grunde og bygninger, således at disse indregnes efter reglerne om investeringsejendomme til dagsværdi. Tidligere blev grunde og bygninger målt til kostpris minus afskrivninger. Praksisændringen sker, idet ledelsen vurderer, at indregning af grunde og bygninger til dagsværdi giver et mere retvisende billede af årsrapporten.

Praksisændringen medfører en nedskrivning af den indregnet værdi af investeringsejendomme med 3.786 t.kr. Den samlede virkning af praksisændringen udgør en forøgelse af årets resultat før skat med 477 t.kr. Årets skat af praksisændringen, som består af regulering af udskudt skat, udgør 105 t.kr., hvorefter årets resultat efter skat forøges med 372 t.kr. Balancesummen forøges med 477 t.kr., mens egenkapitalen pr. 30.09.2022 forøges med 372 kr.

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis. Den samlede virkning af praksisændringen i sammenligningstallene udgør en forøgelse af resultat før skat med 477 t.kr. Skat af praksisændringen, som består af regulering af udskudt skat, udgør 105 t.kr., hvorefter resultat efter skat forøges med 372 t.kr. Balancesummen reduceres med 3.031 t.kr., mens egenkapitalen pr. 30.09.2021 reduceres med 2.953 t.kr.

Bortset fra ovennævnte områder er årsrapporten 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.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

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 dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

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

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.

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.

Andre finansielle forpligtelser

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