

# Centrum Ejendomme A/S

Smidstrupvej 22, 9760 Vrå

CVR-nr. 39 89 00 46

## Årsrapport

**2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 14. januar 2020.

---

**Andreas Ydesen**  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<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 2019</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	11

## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2019 for Centrum Ejendomme A/S.

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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2019 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vrå, den 10. januar 2020

### Direktion

Andreas Ydesen

### Bestyrelse

Stephanie Østerby Munkholm  
Sørensen  
Formand

Andreas Ydesen

Lasse Gram Pedersen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til anpartshaverne i Centrum Ejendomme A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Centrum Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 revisors 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.

Aalborg, den 10. januar 2020

### Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 29 44 27 89

Alex Hoffmann Kristensen

statsautoriseret revisor  
mne33705

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Centrum Ejendomme A/S Smidstrupvej 22 9760 Vrå
	CVR-nr.: 39 89 00 46 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Stephanie Østerby Munkholm Sørensen, Formand Andreas Ydesen Lasse Gram Pedersen
<b>Direktion</b>	Andreas Ydesen
<b>Revisor</b>	Redmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Hasseris Bymidte 6 9000 Aalborg
<b>Modervirksomhed</b>	Ydesen Holding ApS

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af udlejning samt udvikling af investeringsejendomme i Hjørring.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 660.045 mod 107.637 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 5.223.214 mod 971.644 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>660.045</b>	<b>107.637</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	6.249.880	1.173.172
<b>Driftsresultat</b>	<b>6.909.925</b>	<b>1.280.809</b>
1 Øvrige finansielle omkostninger	-213.393	-35.112
<b>Resultat før skat</b>	<b>6.696.532</b>	<b>1.245.697</b>
Skat af årets resultat	-1.473.318	-274.053
<b>Årets resultat</b>	<b>5.223.214</b>	<b>971.644</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	5.223.214	971.644
<b>Disponeret i alt</b>	<b>5.223.214</b>	<b>971.644</b>

## Balance 31. december

<b>Aktiver</b>		<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
2	Investeringsejendomme	<u>31.768.104</u>	<u>9.827.247</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>31.768.104</u>	<u>9.827.247</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>31.768.104</u></b>	<b><u>9.827.247</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Forudbetalinger for varer	<u>0</u>	<u>50.000</u>
	Varebeholdninger i alt	<u>0</u>	<u>50.000</u>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	8.612	0
	Andre tilgodehavender	<u>117.822</u>	<u>3.031</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>126.434</u>	<u>3.031</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>126.434</u></b>	<b><u>53.031</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>31.894.538</u></b>	<b><u>9.880.278</u></b>



## Balance 31. december

<b>Passiver</b>		2019	2018
Note		<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Egenkapital</b>			
3	Virksomhedskapital	400.000	400.000
4	Overført resultat	<u>6.194.858</u>	<u>971.644</u>
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>6.594.858</u></b>	<b><u>1.371.644</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	<u>1.646.589</u>	<u>264.725</u>
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>1.646.589</u></b>	<b><u>264.725</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Ansvarlig lånekapital	0	400.000
5	Gæld til realkreditinstitutter	<u>5.737.381</u>	<u>5.893.029</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>5.737.381</u>	<u>6.293.029</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	157.595	154.503
	Gæld til pengeinstitutter	9.897.812	1.526.829
	Leverandører af varer og tjenesteydelse	148.645	5.127
	Gæld til tilknyttede virksomheder	7.274.944	80.000
	Selskabsskat	91.454	9.328
	Anden gæld	<u>345.260</u>	<u>175.093</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>17.915.710</u>	<u>1.950.880</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>23.653.091</u></b>	<b><u>8.243.909</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>31.894.538</u></b>	<b><u>9.880.278</u></b>
6	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
7	<b>Eventualposter</b>		

## Noter

	2019	2018
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	14.684	0
Andre finansielle omkostninger	198.709	35.112
	<b>213.393</b>	<b>35.112</b>
<b>2. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2019	8.654.075	0
Tilgang i årets løb	15.690.977	8.654.075
<b>Kostpris 31. december 2019</b>	<b>24.345.052</b>	<b>8.654.075</b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2019	1.173.172	0
Årets regulering til dagsværdi	6.249.880	1.173.172
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2019</b>	<b>7.423.052</b>	<b>1.173.172</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019</b>	<b>31.768.104</b>	<b>9.827.247</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.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Selskabets investeringsejendomme består i det væsentligste af boliglejemål med enkelte erhvervslejemål i Hjørring og omegn.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund i spændet 5,25-5,75%.

## Noter

	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
<b>3. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. januar 2019	400.000	400.000
	<b>400.000</b>	<b>400.000</b>
<b>4. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar 2019	971.644	0
Årets overførte overskud eller underskud	5.223.214	971.644
	<b>6.194.858</b>	<b>971.644</b>
<b>5. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	5.894.976	6.047.532
Heraf forfalder inden for 1 år	-157.595	-154.503
	<b>5.737.381</b>	<b>5.893.029</b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	5.343.206	5.497.709
<b>6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 5.949 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 11.250 t.kr.		
Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 13.826 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i investeringsejendomme hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 31.768.		
<b>7. Eventualposter</b>		
<b>Sambeskatning</b>		
Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Ydesen Holding ApS, CVR-nr. 36706376 som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.		
Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.		

## Noter

---

### 7. Eventualposter (fortsat)

#### Sambeskatning (fortsat)

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen fremgår af ad ministrationsselskabets årsrapport.

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskatter af udbytte, renter og royalties udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Centrum Ejendomme A/S 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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 nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

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

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens 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 ejendommens 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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

### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris på grundlag af vejede gennemsnitspriser. Varebeholdninger består af forudbetalinger for varer.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### 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 samtidigt.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Centrum Ejendomme A/S solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.