

---

# CENTRAL-HALLE A/S

**CVR-nr.: 26609720**

Kogade 4  
6270 Tønder

Årsrapport  
1. januar 2023 - 31. december 2023

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**19/06/2024**

---

**Mikkel Ro Larsen**  
**Dirigent**

---



**Indhold**

**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

**Påtegninger**

Ledespåtegning

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Egenkapitalopgørelse

Noter

## Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**      CENTRAL-HALLE A/S  
Kogade 4  
6270 Tønder

CVR-nr.:            26609720  
Regnskabsår:      01/01/2023 - 31/12/2023

# Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2022 - 31. december 2022 for CENTRAL-HALLE A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Tønder, den 19/06/2024

## Direktion

Mikkel Ro Larsen

## Bestyrelse

Siv Randal Vesterholm  
Formand

Lena Vinum

Mikkel Ro Larsen

# Ledelsesberetning

## **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været investering og udlejning af fast ejendom.

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

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter, idet der dog henvises til omtalen under usædvanlige forhold.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

## **Usædvanlige forhold**

I årsrapporten for 2022 blev der indregnet værdier for ejendomme og tilhørende gældsforpligtelser under hhv. andre tilgodehavender og anden gæld. Det var på daværende tidspunkt ledelsen forventning, at en overdragelse af de pågældende ejendomme ville blive gennemført.

Disse aftaler er efterfølgende blevet ændret, hvorfor værdierne under andre tilgodehavender og anden gæld er reduceret tilsvarende i 2023.

Ændringerne har ikke haft indflydelse på årets resultat.

## **Hændelser efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

# Anvendt regnskabspraksis

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

## Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

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.

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.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til udlejning samt andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Nettoomsætning indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til lokaler, salgs- og markedsføring, administration mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af lån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen mv.

### 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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster direkte på egenkapitalen.

## Balancen

### **Investerings ejendomme**

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investerings ejendomme 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 danner grundlag for ejendommens dagsværdi.

Omkostninger, der tilfører en investerings ejendom 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 investerings ejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under andre eksterne omkostninger.

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

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

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### **Gældsforpligtelser**

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

### **Skyldig skat og udskudt skat**

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil de 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 nettoaktiver måles til nettorealiseringsværdi

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen

## Resultatopgørelse 1. jan. 2023 - 31. dec. 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab</b>		<b>366.432</b>	<b>311.964</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>366.432</b>	<b>311.964</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		330.000	0
Andre finansielle indtægter		1.056	0
Øvrige finansielle omkostninger		-5.812	-38.820
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>691.676</b>	<b>273.144</b>
Skat af årets resultat	1	-152.169	-60.127
<b>Årets resultat</b>		<b>539.507</b>	<b>213.017</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		539.507	213.017
<b>I alt</b>		<b>539.507</b>	<b>213.017</b>

## Balance 31. december 2023

### Aktiver

	Note	2023	2022
		kr.	kr.
Investeringsejendomme		3.180.000	2.850.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>3.180.000</b>	<b>2.850.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>3.180.000</b>	<b>2.850.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		53.902	0
Udskudte skatteaktiver		0	116.360
Andre tilgodehavender		496.581	3.458.110
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>550.483</b>	<b>3.574.470</b>
Likvide beholdninger		402.480	172.441
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>952.963</b>	<b>3.746.911</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>4.132.963</b>	<b>6.596.911</b>

## Balance 31. december 2023

### Passiver

	Note	2023	2022
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		2.150.000	2.150.000
Overført resultat		167.303	-372.204
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>2.317.303</b>	<b>1.777.796</b>
Hensættelse til udskudt skat		35.809	0
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>35.809</b>	<b>0</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.164.534	1.235.161
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2</b>	<b>1.164.534</b>	<b>1.235.161</b>
Gæld til realkreditinstitutter		72.086	71.631
Leverandører af varer og tjenesteydelser		30.794	21.792
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		512.437	3.490.531
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>615.317</b>	<b>3.583.954</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>1.779.851</b>	<b>4.819.115</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>4.132.963</b>	<b>6.596.911</b>

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Note

3

## Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2023 - 31. dec. 2023

	<b>Registreret kapital mv.</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	2.150.000	-372.204	1.777.796
Årets resultat		539.507	539.507
Egenkapital, ultimo	2.150.000	167.303	2.317.303

## Noter

### 1. Skat af årets resultat

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Aktuel skat	0	0
Ændring af udskudt skat	152.169	60.127
	<u>152.169</u>	<u>60.127</u>

### 2. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	<b>Gæld i alt</b>	<b>Afdrag</b>	<b>Langfristet</b>	<b>Restgæld</b>
	<b>ultimo</b>	<b>næste år</b>	<b>andel</b>	<b>efter 5 år</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Prioritetsgæld	1.236.620	72.086	1.164.534	797.184
	<u><b>1.236.620</b></u>	<u><b>72.086</b></u>	<u><b>1.164.534</b></u>	<u><b>797.184</b></u>

### 3. Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Selskabets investeringsejendom består af én ejendom med 3 lejemål centralt beliggende i Tønder.

Ejendommens anvendelse af blandet bolig og erhverv, og således består lejemålene af 2 erhvervslejemål og 1 boliglejemål.

Investeringsejendommen måles til dagsværdi ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastkravet er fastsat under hensyntagen til ejendommens anvendelse og beliggenhed.

Afkastgrundlaget udgøres af de årlige lejeindtægter under antagelse af fortsat fuld udlejning fratrukket de forventede årlige driftsomkostninger.

### 4. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant i selskabets grunde og bygninger, hvor den regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 2.850 tkr.

**5. Information om gennemsnitligt antal ansatte**

Gennemsnitligt antal ansatte

**2023**  
0