
CENTRAL-HALLE A/S

CVR-nr.: 26609720

Kogade 4
6270 Tønder

Årsrapport
1. januar 2022 - 31. december 2022

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

03/07/2023

Mikkel Ro Larsen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

Påtegninger

Ledelsespåtegning

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Egenkapitalopgørelse

Noter

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden CENTRAL-HALLE A/S
Kogade 4
6270 Tønder

CVR-nr.: 26609720
Regnskabsår: 01/01/2022 - 31/12/2022

Ledelsepåtegning

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 30/06/2023

Direktion

Mikkel Ro Larsen

Bestyrelse

Mikkel Ro Larsen

Ejnar Skriver

Henning Skriver

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

Selskabets ultimative ejerkreds har i april 2022 indgået flere aftaler om restrukturering af ejerforhold og aktiviteter i de fælles ejede selskaber og aktiviteter.

Disse aftaler omfatter bl.a. en ændring i selskabets legale ejerkreds, så selskabet nu er ejet med 50% af Skriver Invest A/S og med 50% af Quality Estate ApS. Ejerforholdet mellem selskabets reelle ejere er uændret.

Yderligere omfatter aftalerne overdragelse af grunde og bygninger fra den tidligere modervirksomhed Quality Estate ApS, og efterfølgende indregning af disse til dagsværdi iht. Årsregnskabslovens bestemmelser. Denne del af aftalerne er dog endnu ikke endelig effektueret ved skøde og efterfølgende tinglysning, hvorfor indregningskriterierne som grunde og bygninger ikke anses som værende opfyldt, hvilket yderligere medfører at den aftalte indregning til dagsværdi ikke er muligt i regnskabsåret 2022.

Da der er indgået skriftlige og bindende aftaler om overdragelserne, da er den aftale overdragelsespris for de omfattede grunde og bygninger indregnet under andre tilgodehavender, og tilsvarende er den samme værdi indregnet som en forpligtelse under anden gæld i årsrapporten for 2022.

Endelige effektivering af aftalerne og efterfølgende indregning af de omfattede grunde og bygninger til dagsværdi forventes, at blive gennemført i den sidste halvdel af 2023.

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. 2022 - 31. dec. 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		311.964	335.706
Resultat af ordinær primær drift		311.964	335.706
Andre finansielle indtægter		0	634
Øvrige finansielle omkostninger		-38.820	-24.948
Ordinært resultat før skat		273.144	311.392
Skat af årets resultat	1	-60.127	-68.696
Årets resultat		213.017	242.696
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		213.017	242.696
I alt		213.017	242.696

Balance 31. december 2022

Aktiver

	Note	2022	2021
		kr.	kr.
Investeringsejendomme		2.850.000	2.850.000
Materielle anlægsaktiver i alt		2.850.000	2.850.000
Anlægsaktiver i alt		2.850.000	2.850.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	287.000
Udskudte skatteaktiver		116.360	176.487
Andre tilgodehavender		3.458.110	1.626
Tilgodehavender i alt		3.574.470	465.113
Likvide beholdninger		172.441	61.148
Omsætningsaktiver i alt		3.746.911	526.261
AKTIVER I ALT		6.596.911	3.376.261

Balance 31. december 2022

Passiver

	Note	2022	2021
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		2.150.000	2.150.000
Overført resultat		-372.204	-585.221
Egenkapital i alt		1.777.796	1.564.779
Gæld til realkreditinstitutter		1.235.161	1.284.207
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2	1.235.161	1.284.207
Gæld til realkreditinstitutter		71.631	92.314
Leverandører af varer og tjenesteydelser		21.792	15.000
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		3.490.531	419.961
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		3.583.954	527.275
Gældsforpligtelser i alt		4.819.115	1.811.482
PASSIVER I ALT		6.596.911	3.376.261

	Note
Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser	3

Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2022 - 31. dec. 2022

	Registreret kapital mv.	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	2.150.000	-585.221	1.564.779
Årets resultat		213.017	213.017
Egenkapital, ultimo	2.150.000	-372.204	1.777.796

Selskabskapitalen har ikke været ændret de seneste 5 år.

Noter

1. Skat af årets resultat

	2022	2021
	kr.	kr.
Aktuel skat	0	0
Ændring af udskudt skat	60.127	68.696
	<u>60.127</u>	<u>68.696</u>

2. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt	Afdrag	Langfristet	Restgæld
	ultimo	næste år	andel	efter 5 år
	kr.	kr.	kr.	kr.
Prioritetsgæld	1.306.792	71.631	1.235.161	897.308
	<u>1.306.792</u>	<u>71.631</u>	<u>1.235.161</u>	<u>897.308</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 2022 udgør 2.850 tkr.

5. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2022
Gennemsnitligt antal ansatte	0