

Deloitte.



Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2024/25	7
Balance pr. 30.09.2025	8
Egenkapitalopgørelse for 2024/25	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Centervej ApS
Tingstedet 14
7190 Billund

CVR-nr.: 39302403
Hjemsted: Billund
Regnskabsår: 01.10.2024- 30.09.2025

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 01.10.2024 - 30.09.2025 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. 30.09.2025 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2024 - 30.09.2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Billund, den 08.01.2026

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 01.10.2024 - 30.09.2025, 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. 30.09.2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2024 - 30.09.2025 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 den relevante lovgivning.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i den relevante lovgivning. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Silkeborg, den 08.01.2026

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Rasmus Volert 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.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Den anvendte model er nærmere beskrevet under anvendt regnskabspraksis. Målingen er forbundet med væsentlige regnskabsmæssige skøn, og en ændring i afkastkravet på +/- 0,25% procentpoint vil medføre en negativ/positiv værdiregulering på henholdsvis 2.685 t.kr. og 1.752 t.kr.

Resultatopgørelse for 2024/25

	Note	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		1.779.571	1.772.799
Dagsværdiregulering af investeringsejendom me		48.000	589.000
Personaleomkostninger	1	(100.800)	(106.860)
Driftsresultat		1.726.771	2.254.939
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		38.181	0
Andre finansielle indtægter		0	5
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		(5.515)	(676.963)
Andre finansielle omkostninger		(3.343)	(1.733)
Resultat før skat		1.756.094	1.576.248
Skat af årets resultat	2	(222.000)	(194.642)
Årets resultat		1.534.094	1.381.606
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		2.000.000	0
Overført resultat		(465.906)	1.381.606
Resultatdisponering		1.534.094	1.381.606

Balance pr. 30.09.2025

Aktiver

	Note	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Investeringsejendomme		41.734.000	41.686.000
Materielle aktiver	3	41.734.000	41.686.000
Anlægsaktiver		41.734.000	41.686.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.449.840	608.881
Udskudt skat		40.000	262.000
Andre tilgodehavender		27.990	68
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		0	81.003
Tilgodehavender		1.517.830	951.952
Likvide beholdninger		1.887.808	1.196.013
Omsætningsaktiver		3.405.638	2.147.965
Aktiver		45.139.638	43.833.965

Passiver

	Note	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Virksomhedskapital		51.000	51.000
Overført overskud eller underskud		42.369.229	42.835.135
Forslag til udbytte for regnskabsåret		2.000.000	0
Egenkapital		44.420.229	42.886.135
Deposita		585.564	578.165
Leverandører af varer og tjenesteydelser		82.174	75.002
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	272.710
Anden gæld		51.671	21.953
Kortfristede gældsforpligtelser		719.409	947.830
Gældsforpligtelser		719.409	947.830
Passiver		45.139.638	43.833.965
Dagsværdioplysninger	4		
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Egenkapitalopgørelse for 2024/25

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	51.000	42.835.135	0	42.886.135
Årets resultat	0	(465.906)	2.000.000	1.534.094
Egenkapital ultimo	51.000	42.369.229	2.000.000	44.420.229

Noter

1 Personaleomkostninger

	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Gager og lønninger	100.800	106.860
	100.800	106.860
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	1	1

2 Skat af årets resultat

	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Ændring af udskudt skat	222.000	195.000
Refusion i sambeskatning	0	(358)
	222.000	194.642

3 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	47.740.939
Kostpris ultimo	47.740.939
Dagsværdireguleringer primo	(6.054.939)
Årets dagsværdireguleringer	48.000
Dagsværdireguleringer ultimo	(6.006.939)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	41.734.000

Selskabets investeringsejendom er en udlejningsejendom med 12 private lejemål og 1 erhvervslejemål på samlet 1.973 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 4,65% pr. 30.09.2025 (4,55% pr. 30.09.2024). En forøgelse af afkastkravet med 0,25%-point vil reducere dagsværdien med 2.685 t.kr. Et reducere af afkastkravet med 0,25%-point vil forøge dagsværdien med 1.752 t.kr.

I den afkastbaserede model er der kalkuleret med et budgetteret resultat for ejendommene i niveauet 1.900 t.kr.

Der har i regnskabsåret ikke været væsentlig tomgang. I det budgetterede resultat er der korrigeret for forventet tomgang.

4 Dagsværdioplysninger

	Investerings- ejendomme kr.
Dagsværdi ultimo	41.734.000
Urealiserede dagsværdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen	48.000

5 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Bøg Holding 21 ApS som administrationselskab. 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 administrationselskabets årsregnskab.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankgæld, er deponeret ejerpantebrev nom. 100 t.kr. i fast ejendom. Bankgælden udgør 0 kr. pr. 30.09.2025.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 41.734 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

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.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv.

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.

Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder

Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder består af renteindtægter mv. fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

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.

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

Investeringsjendomme

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

Investeringsjendomme 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.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen. Ekstraordinære udbytter vedtaget i regnskabsåret indregnes direkte på egenkapitalen ved udlodning og vises som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering.

Andre finansielle forpligtelser

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

