

# **Ejendomsselskabet Centerinvest ApS**

**CVR-nr. 18 89 22 43**

**Årsrapport for 2013**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalfor-  
samling den 17/07 2014

---

Karl Erik Toft Hansen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter til årsrapporten	14

## **Ledespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2013 for Ejendomsselskabet Centerinvest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vanløse, den 11. april 2014

### **Direktion**

Karl Erik Toft Hansen  
direktør

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

### *Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Centerinvest ApS*

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Centerinvest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### **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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejl-information, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

#### **Revisors ansvar**

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vor revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udføre revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

#### **Konklusion**

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

### **Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering**

#### **Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold**

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi oplyse, at selskabet i strid med selskabsloven har ydet lån til selskabsdeltagerne, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar. Lånet er primo regnskabsåret overført til kapitalejeren Centerinvest Holding ApS, hvor lånet er indfriet i forbindelse med en ekstraordinær udlodning.

#### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vor opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Birkerød, den 11. april 2014

Revisionsfirmaet Aksel Christensen  
Statsautoriseret Revisor

Aksel Christensen  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Ejendomsselskabet Centerinvest ApS  
Bellahøjvej 125  
2720 Vanløse

CVR-nr.: 18 89 22 43  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december  
Hjemsted: København

### Direktion

Karl Erik Toft Hansen, direktør

### Revision

Revisionsfirmaet Aksel Christensen  
Statsautoriseret Revisor  
Blokken 90  
3460 Birkerød

### Pengeinstitut

Jyske Bank

## **Ledelsesberetning**

### **Hovedaktivitet**

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med sidste år bestået i investering i ejendomme samt udlejning af disse.

### **Udvikling i året**

Selskabets resultatopgørelse for 2013 udviser et underskud på kr. 738.821, og selskabets balance pr. 31. december 2013 udviser en negativ egenkapital på kr. 42.031.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Investeringsejendommene måles til dagsværdi. Målingen er baseret på forventning til løbende afkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg. Målingen er forbundet med nogen usikkerhed.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Centerinvest ApS for 2013 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### **Generelt om indregning og måling**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 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.

### **Resultatopgørelsen**

Huslejeindtægter indregnes på forfaldstidspunktet og periodiseres for regnskabsåret.

### **Andre driftsindtægter og -omkostninger**

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, udlejning, administration, lokaler og tab på debitorer..

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Skat af årets resultat**

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og forskydning 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 posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med tilknyttede danske virksomheder. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

### **Balancen**

#### **Materielle anlægsaktiver**

##### *Investeringsejendomme*

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbend driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelsen til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi.

##### *Materielle anlægsaktiver*

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar      5 år

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.300 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

## **Anvendt regnskabspraksis**

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

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 25%.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles 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.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2013

	<u>Note</u>	<u>2013</u> kr.	<u>2012</u> kr.
<b>Nettoomsætning</b>		<b>1.386.397</b>	<b>1.370.277</b>
Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer		-738.828	-507.974
Andre eksterne omkostninger		-139.310	-289.824
<b>Bruttoresultat</b>		<b>508.259</b>	<b>572.479</b>
Personaleomkostninger		0	0
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>508.259</b>	<b>572.479</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>508.259</b>	<b>572.479</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	-422.915
Finansielle indtægter		0	657.566
Finansielle omkostninger		-1.341.088	-897.370
<b>Resultat før skat</b>		<b>-832.829</b>	<b>-90.240</b>
Skat af årets resultat		94.008	-93.583
<b>Årets resultat</b>		<b>-738.821</b>	<b>-183.823</b>
Foreslået udbytte		0	5.000.000
Overført overskud		-738.821	-5.183.823
		<b>-738.821</b>	<b>-183.823</b>

## Balance pr. 31. december 2013

	<u>Note</u>	<u>2013</u> kr.	<u>2012</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		25.698	25.698
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	1	<u>25.698</u>	<u>25.698</u>
Investeringsjendomme		28.299.495	27.700.000
<b>Aktiver der måles til dagsværdi</b>	2	<u>28.299.495</u>	<u>27.700.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>28.325.193</u>	<u>27.725.698</u>
Andre tilgodehavender		0	380.000
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse		0	7.561.202
Periodeafgrænsningsposter		19.411	34.302
<b>Tilgodehavender</b>		<u>19.411</u>	<u>7.975.504</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>4.044</u>	<u>415</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>23.455</u>	<u>7.975.919</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u>28.348.648</u>	<u>35.701.617</u>

## Balance pr. 31. december 2013

	<u>Note</u>	<u>2013</u> kr.	<u>2012</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		200.000	200.000
Overført resultat		-242.031	496.790
<b>Egenkapital</b>	3	<b>-42.031</b>	<b>696.790</b>
Hensættelse til udskudt skat		4.267.934	4.361.942
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>4.267.934</b>	<b>4.361.942</b>
Gæld til realkreditinstitutter		16.330.869	16.923.154
Modtagne forudbetalinger fra kunder		580.867	580.867
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>16.911.736</b>	<b>17.504.021</b>
Gæld til realkreditinstitutter	4	360.500	56.650
Kreditinstitutter	4	3.700.300	618.760
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.213.857	422.876
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.923.735	6.982.665
Selskabsskat		0	46.050
Periodeafgrænsningsposter		12.617	11.863
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	5.000.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>7.211.009</b>	<b>13.138.864</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>24.122.745</b>	<b>30.642.885</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>28.348.648</b>	<b>35.701.617</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

## Noter til årsrapporten

### 1 Materielle anlægsaktiver

	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>
Kostpris 1. januar 2013	<u>25.698</u>
Kostpris 31. december 2013	<u>25.698</u>
Opskrivninger 1. januar 2013	<u>0</u>
	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2013	<u>0</u>
	<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2013</b>	<b><u><u>25.698</u></u></b>

### 2 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2013	10.648.827
Valutakursregulering	0
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	0
Nettoeffekt ved fusion og virksomhedskøb	0
Tilgang i årets løb	<u>599.495</u>
Kostpris 31. december 2013	<u>11.248.322</u>
Værdireguleringer 1. januar 2013	<u>17.051.173</u>
Værdireguleringer 31. december 2013	<u>17.051.173</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2013</b>	<b><u><u>28.299.495</u></u></b>

## Noter til årsrapporten

### 3 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2013	200.000	496.790	696.790
Årets resultat	0	-738.821	-738.821
<b>Egenkapital 31. december 2013</b>	<b>200.000</b>	<b>-242.031</b>	<b>-42.031</b>

Selskabskapitalen består af 125 anparter à nominelt kr. 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

### 4 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

#### Gæld til realkreditinstitutter

Efter 5 år	14.094.118	16.668.229
Mellem 1 og 5 år	2.236.751	254.925
Langfristet del	16.330.869	16.923.154
Inden for et år	360.500	56.650
	<b>16.691.369</b>	<b>16.979.804</b>

#### Modtagne forudbetalinger fra kunder

Efter 5 år	580.867	580.867
Langfristet del	580.867	580.867
Inden for et år	0	0
Kortfristet del	0	0
	<b>580.867</b>	<b>580.867</b>

## Noter til årsrapporten

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 16.704 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2013 udgør t.kr. 27.700.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt t. kr. 3.200 i ovenstående grunde og bygninger. Ejerpantebrevene er stillet til sikkerhed for henholdsvis moderselskabets bankforbindelse og gæld til City Apartment ApS.

Selskabet har stillet anfordringsgaranti på t. kr. 500 for søsterselskabet VVS Firmaet J. R. Toft-Hansen ApS' gæld til hovedleverandør.