

Ejendomsselskabet Centerinvest ApS

CVR-nr. 18 89 22 43

Årsrapport for 2014

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling den 10/07 2015

Karl-Erik Toft-Hansen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter til årsrapporten	13

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2014 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vanløse, den 8. juli 2015

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 2014, 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Selskabet har den 31. december 2014 et tilgodehavende på 29 tkr. hos et medlem af ledelsen. Selskabets udlån er i strid med selskabslovens § 210 og kan være ansvarspådragende for selskabets ledelse.

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 8. juli 2015

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

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 10. juli 2015, på selskabets adresse.

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 2014 udviser et overskud på kr. 92.146, og selskabets balance pr. 31. december 2014 udviser en egenkapital på kr. 50.114.

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 solgt ejendomme for tkr. 25.650.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Centerinvest ApS for 2014 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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 23,50%.

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 2014

	<u>Note</u>	<u>2014</u> kr.	<u>2013</u> kr.
Nettoomsætning		1.418.829	1.386.397
Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer		-300.995	-738.828
Andre eksterne omkostninger		-262.162	-139.310
Bruttoresultat		855.672	508.259
Personaleomkostninger		0	0
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		855.672	508.259
Resultat før finansielle poster		855.672	508.259
Finansielle omkostninger		-1.012.127	-1.341.088
Resultat før skat		-156.455	-832.829
Skat af årets resultat		248.601	94.008
Årets resultat		92.146	-738.821
Overført overskud		92.146	-738.821
		92.146	-738.821

Balance pr. 31. december 2014

	<u>Note</u>	<u>2014</u> kr.	<u>2013</u> kr.
Aktiver			
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		25.698	25.698
Materielle anlægsaktiver	1	<u>25.698</u>	<u>25.698</u>
Investeringsjendomme		28.299.495	28.299.495
Aktiver der måles til dagsværdi	2	<u>28.299.495</u>	<u>28.299.495</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>28.325.193</u>	<u>28.325.193</u>
Andre tilgodehavender		48.423	0
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	3	29.317	0
Periodeafgrænsningsposter		0	19.411
Tilgodehavender		<u>77.740</u>	<u>19.411</u>
Likvide beholdninger		<u>7.498</u>	<u>4.044</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>85.238</u>	<u>23.455</u>
Aktiver i alt		<u>28.410.431</u>	<u>28.348.648</u>

Balance pr. 31. december 2014

	<u>Note</u>	<u>2014</u> kr.	<u>2013</u> kr.
Passiver			
Selskabskapital		200.000	200.000
Overført resultat		-149.886	-242.031
Egenkapital	4	<u>50.114</u>	<u>-42.031</u>
Hensættelse til udskudt skat		4.019.333	4.267.934
Hensatte forpligtelser i alt		<u>4.019.333</u>	<u>4.267.934</u>
Gæld til realkreditinstitutter		15.857.763	16.330.869
Modtagne forudbetalinger fra kunder		610.867	580.867
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>16.468.630</u>	<u>16.911.736</u>
Gæld til realkreditinstitutter	5	375.000	360.500
Kreditinstitutter	5	4.113.472	3.700.300
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.611.352	1.213.857
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.724.986	1.923.735
Periodeafgrænsningsposter		47.544	12.617
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>7.872.354</u>	<u>7.211.009</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>24.340.984</u>	<u>24.122.745</u>
Passiver i alt		<u>28.410.431</u>	<u>28.348.648</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Noter til årsrapporten

1 Materielle anlægsaktiver

	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>
Kostpris 1. januar 2014	<u>25.698</u>
Kostpris 31. december 2014	<u>25.698</u>
Opskrivninger 1. januar 2014	<u>0</u>
	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2014	<u>0</u>
	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2014	<u><u>25.698</u></u>

2 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2014	<u>11.248.322</u>
Kostpris 31. december 2014	<u>11.248.322</u>
Værdireguleringer 1. januar 2014	<u>17.051.173</u>
Værdireguleringer 31. december 2014	<u>17.051.173</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2014	<u><u>28.299.495</u></u>

Noter til årsrapporten

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	kr.	kr.
3 Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse		
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	<u>29.317</u>	<u>0</u>

Tilgodehavender hos medlemmer af ledelsen

Direktion

Udestående gæld	29.317	0
Rentefod (%)	10,00%	0,00%

4 Egenkapital

	<u>Selskabs-</u> <u>kapital</u>	<u>Overført</u> <u>resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2014	200.000	-242.032	-42.032
Årets resultat	<u>0</u>	<u>92.146</u>	<u>92.146</u>
Egenkapital 31. december 2014	<u>200.000</u>	<u>-149.886</u>	<u>50.114</u>

Selskabskapitalen består af 200 anparter à nominelt kr. 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

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

Noter til årsrapporten

5 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	13.604.638	14.094.118
Mellem 1 og 5 år	<u>2.253.125</u>	<u>2.236.751</u>
Langfristet del	15.857.763	16.330.869
Inden for et år	<u>375.000</u>	<u>360.500</u>
	<u>16.232.763</u>	<u>16.691.369</u>

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Efter 5 år	<u>610.867</u>	<u>580.867</u>
Langfristet del	610.867	580.867
Inden for et år	<u>0</u>	<u>0</u>
Kortfristet del	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>610.867</u>	<u>580.867</u>

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 16.232 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2014 udgør t.kr. 28.299.

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.