

Ejendomsselskabet Centrumpladsen, Svendborg ApS

CVR 10 07 77 61

ÅRSRAPPORT

2010

10. regnskabsår

Godkendt på generalforsamling,
afholdt den 15. marts 2011.

Indhold

Ledelsespåtegning	Side	3
Den uafhængige revisors påtegning	Side	4
Selskabsoplysninger	Side	5
Ledelsesberetning	Side	6
Anvendt regnskabspraksis	Side	7
Resultatopgørelse for året 2010	Side	10
Balance pr. 31. december 2010.....	Side	11
Noter	Side	12
Koncernresultatopgørelse.....	Side	14
Koncernbalance.....	Side	15
Koncernnoter.....	Side	16

Ledelsens påtegning:

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2010 for Ejendomsselskabet Centrumpladsen Svendborg ApS.

Årsrapporten er af lagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2010, samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2010.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for udviklingen i koncernens og selskabets aktiviteter og økonomiske forhold, årets resultat og af koncernens og selskabets finansielle stilling.

Svendborg, den 15. marts 2011.

Direktion:

Arne Knudsen

Den uafhængige revisors påtegning

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Centrumpladsen, Svendborg ApS.

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Ejendomsselskabet Centrumpladsen, Svendborg ApS, for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2010, side 7 - 17. Koncernregnskabet og årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, for såvel koncernen som selskabet. Koncernregnskabet og årsregnskabet aflægges efter årsregnskabsloven.

Vi har i tilknytning til revisionen gennemlæst ledelsesberetningen, der er udarbejdet efter årsregnskabsloven, og afgivet udtalelse herom.

Ledelsens ansvar for årsrapporten

Ledelsen har ansvaret for at udarbejde og aflægge et koncernregnskab og årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Dette ansvar omfatter udformning, implementering og opretholdelse af interne kontroller, der er relevante for at udarbejde og aflægge Et koncernregnskab og årsregnskab, der giver et retvisende billede uden væsentlig fejlinformation, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl samt valg og anvendelse af en hensigtsmæssig regnskabspraksis og udøvelse af regnskabsmæssige skøn, som er rimelige efter omstændighederne. Ledelsen har endvidere ansvaret for at udarbejde en ledelsesberetning, der indeholder en retvisende redegørelse i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Revisors ansvar og den udførte revision

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført vores revision i overensstemmelse med danske revisionsstandarder. Disse standarder kræver, at vi lever op til etiske krav samt planlægger og udfører revisionen med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at koncernregnskabet og årsregnskabet ikke indeholder væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter handlinger for at opnå revisionsbevis for de beløb og oplysninger, der er anført i koncernregnskabet og årsregnskabet. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risikoen for væsentlig fejlinformation i koncernregnskabet og årsregnskabet, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor interne kontroller, der er relevante for selskabets udarbejdelse og aflæggelse af en årsrapport, der giver et retvisende billede, med henblik på at udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke med det formål at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere stillingtagen til, om den af ledelsen anvendte regnskabspraksis er passende, om de af ledelsen udøvede regnskabsmæssige skøn er rimelige samt en vurdering af den samlede præsentation af koncernregnskabet og årsregnskabet.

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabs aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2010 samt af resultatet af koncernen og selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2010, i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

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

Svendborg, den 15. marts 2011.

KPMG
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Peter Eilertsen
Statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Navn	Ejendomsselskabet Centrumpladsen, Svendborg ApS
Adresse	c/o Svendborg Sparekasse Centrumpladsen 19, 5700 Svendborg
Telefon	62 17 65 51 / 62 21 33 22
CVR	10 07 77 61
Stiftelsesdato	04.12.2001
Hjemsted	Svendborg Kommune
Direktion	Arne Knudsen
Revision	KPMG Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Mølmarksvej 198 5700 Svendborg
Regnskabsperiode	01.01.2010 - 31.12.2010

Ledelsesberetning

Formål:

Selskabets formål er erhvervelse og udlejning af fast ejendom samt enhver hermed beslægtet virksomhed.

Det forløbne år:

Selskabets aktivitet har udelukkende bestået i drift af ejendommen Centrumpladsen 19, Svendborg.

Årets resultatet udgør kr. 1.339.583, hvilket betragtes som tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen:

Der er ikke indtruffet begivenheder efter balancedagen, der har væsentlig betydning for vurdering af årsregnskabet.

Det kommende år:

Selskabet forventer et tilfredsstillende resultat for det kommende år.

Ejerforhold

Selskabets anpartskapital er på kr. 200.000, som ejes 100% af Fonden for Svendborg Sparekasse, c/o Svendborg Sparekasse, Centrumpladsen 19, 5700 Svendborg.

Resultatdisponering

Forslag til resultatfordeling:

kr.

årets resultat	<u>1.339.583</u>
----------------------	------------------

som foreslås anvendt således:

udbytte til anpartshaver	<u>1.339.583</u>
--------------------------------	------------------

i alt anvendt	<u>1.339.583</u>
---------------------	------------------

Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for Ejendomsselskabet Centrumpladsen, Svendborg ApS og koncernen for 2010 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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 gevinster, 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. 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

Nettoomsætning

Nettoomsætning hidrørende fra udlejning mv. indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at selskabet erhverver ret til lejen i regnskabsperioden. Nettoomsætningen indregnes ekskl. eventuelle afgifter og moms og efter modregning af eventuel tomgangsleje.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler m.v.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, finansielle omkostninger, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

Årets skat, 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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Finansielle anlægsaktiver

Finansielle anlægsaktiver optages i balancen til kostpris og reguleres løbende til dagsværdi, der anvendes lukkekurs. Selskabets beholdning af børsnoteret værdipapirer måles til børskurs. Samtlige kursreguleringer medtages i resultatopgørelsen.

Materielle anlægsaktiver

Selskabets investering i udlejningsejendomme måles til dagsværdien, der er fastlagt efter et forsigtigt krav til ejendommens afkastprocenter. Afkastet beregnes med udgangspunkt i fuld udlejning fratrukket driftsudgifter til vedligeholdelse, skat m.v., og afkastet kapitaliseres herefter med de for ejendommene fastsatte afkastkrav.

Samtlige værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering af tilgodehavendet.

Udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet).

Selskabsskat 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.

Selskabet er sambeskattet med søsterselskaber og er administrationsselskab.

Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til de beregnede skattepligtige indkomster. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

Selskabsskat og udskudt skat

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationstværdi.

Koncern

I Ejendomsselskabet Centrumpladsen Svendborg ApS udarbejdes Koncernregnskab baseret på en vandret konsolidering af følgende virksomheder:

Ejendomsselskabet Centrumpladsen, Svendborg ApS

Ejendomsselskabet Finlandsvej ApS

Ejendomsselskabet Rudkøbing II ApS

Ejendomsselskabet Torvet 3 ApS

Filialejendomsselskabet af 5. december 2001 ApS

Investeringselskabet Punkthuset ApS

Alle selskaber, på nær Punkthuset ApS hvor der ejes 85 %, er 100 %-ejede dattervirksomheder af Fonden for Svendborg Sparekasse.

Fonden for Svendborg Sparekasse indgår ikke i konsolideringen med henvisning til Årsregnskabslovens § 114 stk. 2 nr. 4.

Ved konsolideringen elimineres tilgodehavender og forpligtelser mellem de konsoliderede virksomheder.

Resultatopgørelse:

Ejendomsselskabet Centrumpladsen, Svendborg ApS

Note

2010**2009**

Bruttoresultat		<u>2.151.754</u>	<u>1.131.006</u>
Resultat før finansielle poster		2.151.754	1.131.006
Finansielle Indtægter		3.379	20.955
Finansielle udgifter		<u>-365.460</u>	<u>-460.398</u>
Resultat før skat		1.789.673	691.563
Skat af årets resultat	1	<u>450.090</u>	<u>174.455</u>
Årets resultat		<u>1.339.583</u>	<u>517.108</u>
Resultatdisponering jf. ledelsesberetningen			

Balance

Ejendomsselskabet Centrumpladsen, Svendborg ApS

Note

2010**2009****Aktiver:****Anlægsaktiver:**

Materielle anlægsaktiver:

Ejendomme..... 2 32.100.393 31.876.883**Anlægsaktiver i alt** 32.100.393 31.876.883**Omsætningsaktiver:**

Indestående i pengeinstitut..... 230.629 248.205

Mellemregninger..... 5 0 19.456

Tilgodehavende husleje..... 0 84.000

Tilgodehavende selskabsskat 31.324 0

Andre tilgodehavender 210.261 455.293**Omsætningsaktiver i alt** 472.214 806.954**Aktiver i alt** 32.572.607 32.683.837**Passiver:****Egenkapital:**

3

Anpartskapital..... 200.000 200.000

Overført til næste år 21.225.000 21.225.000**Egenkapital i alt** 21.425.000 21.425.000**Hensatte forpligtelser:**Udskudt skat 534.322 477.982**Langfristet gæld:**Gæld til pengeinstitut (maksimum 10,0 mio.) .. 8.699.585 9.492.419**Kortfristet gæld:**

Skyldigt udbytte 1.339.583 517.108

Mellemregninger..... 5 125.074 0

Skyldig selskabsskat..... 0 172.007

Anden gæld 449.043 599.3211.913.700 1.288.436**Passiver i alt** 32.572.607 32.683.837

Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser 6

Noter og specifikationer

Ejendomsselskabet Centrumpladsen, Svendborg ApS

Note nr.

	2010	2009
1		
<u>Beregnete skatter:</u>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	393.750	122.000
Regulering af udskudt skat	56.340	502.762
Regulering af tidl. års beregnet skat	0	-450.307
Beregnete skatter	<u>450.090</u>	<u>174.455</u>
2		
<u>Anlægsaktiver:</u>		
Anskaffelsessum primo	31.876.883	28.863.414
Tilgang i året	223.510	3.013.469
Anskaffelsessum ultimo	<u>32.100.393</u>	<u>31.876.883</u>
Bogført værdi ultimo	<u>32.100.393</u>	<u>31.876.883</u>
3		
<u>Egenkapital:</u>		
Anpartskapital:		
Anpartskapital primo	<u>200.000</u>	<u>200.000</u>
Anpartskapital ultimo	<u>200.000</u>	<u>200.000</u>
Overført til næste år:		
Overført til næste år primo.....	<u>21.225.000</u>	<u>21.225.000</u>
Overført til næste år ultimo.....	<u>21.225.000</u>	<u>21.225.000</u>
Egenkapital i alt.....	<u>21.425.000</u>	<u>21.425.000</u>

Noter og specifikationer

Ejendomsselskabet Centrumpladsen, Svendborg ApS

	2010	2009
4 <u>Udskudt skat</u>		
Ejendomme.....	534.322	477.982
	<u>534.322</u>	<u>477.982</u>
5 <u>Mellemregninger sambeskattede selskaber</u>		
Mellemregning Punkthuset.....	8.824	119.446
Mellemregning Ejendomsselskabet Finlandsvej.....	-103.387	-80.723
Mellemregning Ejendomsselskabet 5. december	88.852	90.460
Mellemregning Ejendomsselskabet Torvet 3.....	-152.123	-108.446
Mellemregning Ejendomsselskabet Rudkøbing II.....	32.760	-1.281
	<u>-125.074</u>	<u>19.456</u>

4 Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser:

Til sikkerhed for søsterselskaberne , Ejendomsselskabet Rudkøbing II ApS, Ejendomsselskabet Torvet 3, Svendborg ApS og Ejendomsselskabet Finlandsvej, Svendborg ApS kreditfacilliteter i Svendborg Sparekasse har selskabet påtaget sig kautionforpligtelser for i alt 29,5 mio. kr.

Koncernregnskab-resultatopgørelse

	2010	2009
Note nr.		
Bruttoresultat	3.766.494	3.497.307
Værdiregulering af værdipapirer	<u>1.519.566</u>	<u>3.198.648</u>
Resultat før finansielle poster	5.286.060	6.695.955
Finansielle indtægter	322.226	641.679
Finansielle omkostninger	<u>-1.858.313</u>	<u>-2.165.548</u>
Resultat før skat	3.749.973	5.172.086
1 Beregnet skat	<u>-566.074</u>	<u>-496.520</u>
Årets resultat	<u>3.183.899</u>	<u>4.675.566</u>
 Fordeles således:		
Anpartshaverne i Ejendomsselskabet Centrumpladsen, Svendborg ApS.....	2.932.707	4.136.796
Minoritetsinteressers andel.....	<u>251.192</u>	<u>538.770</u>
	<u>3.183.899</u>	<u>4.675.566</u>

Koncernregnskab-balance

	2010	2009
Note nr.		
Aktiver:		
Anlægsaktiver:		
2 Finansielle anlægsaktiver:	0	15.921.057
3 Ejendomme.....	79.476.341	79.252.831
Anlægsaktiver i alt	<u>79.476.341</u>	<u>95.173.888</u>
Omsætningsaktiver:		
Tilgodehavende selskabsskat	31.324	0
Tilgodehavende i øvrigt.....	477.921	821.793
Likvide beholdninger.....	26.042.586	12.253.943
Omsætningsaktiver i alt	<u>26.520.507</u>	<u>13.075.736</u>
Aktiver i alt	<u>105.996.848</u>	<u>108.249.624</u>
Passiver:		
Egenkapital:		
Anpartskapital.....	10.776.000	10.776.000
Overført til næste år	45.781.594	46.263.648
Anpartshaverne i Ejendomsselskabet Centrumpladsen, Svendborg ApS.....	52.800.990	53.537.360
Minoritetsinteresser.....	3.756.604	3.502.288
Egenkapital i alt	<u>56.557.594</u>	<u>57.039.648</u>
Hensatte forpligtelser:		
Udskudt skat	2.787.422	2.532.883
Hensatte forpligtelser i alt.....	<u>2.787.422</u>	<u>2.532.883</u>
Langfristet gæld:		
6 Gæld til realkreditinstitut.....	7.789.937	8.124.490
Gæld til pengeinstitut.....	33.413.806	33.860.821
Langfristet gæld i alt.....	<u>41.203.743</u>	<u>41.985.311</u>
Kortfristet gæld:		
Kortfristet del af langfristet gæld	334.552	330.953
Skyldigt udbytte	3.665.952	4.758.495
Skyldig selskabsskat.....	0	172.007
Anden gæld	1.478.909	1.430.327
Kortfristet gæld i alt.....	<u>5.144.861</u>	<u>6.360.829</u>
Gæld i alt.....	<u>46.348.604</u>	<u>48.346.140</u>
Passiver i alt	<u>105.693.620</u>	<u>107.918.671</u>
7 Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser		

Koncernregnskab-noter

	2010	2009
Noter		
1 Beregnede Skatter:		
Beregnet skat af årets skattepligtig indkomst.....	311.535	204.686
Regulering af udskudt skat.....	254.538	742.141
Regulering af tidligere år beregnet skat.....	0	-450.307
I alt.....	566.073	496.520
2 Finansielle anlægsaktiver:		
Anskaffelsespris primo.....	26.381.934	26.348.934
Tilgang i året.....	0	33.000
Afgang i året.....	26.381.934	0
Anskaffelsespris ultimo.....	0	26.381.934
Kursreguleringer primo.....	-10.460.877	-13.659.525
Årets kursreguleringer.....	10.460.877	3.198.648
Kursreguleringer ultimo.....	0	-10.460.877
Bogført værdi ultimo.....	0	15.921.057
3 Ejendomme:		
Anskaffelsespris primo.....	76.913.337	73.375.287
Tilgang i året.....	223.510	3.538.050
Anskaffelsespris ultimo.....	77.136.847	76.913.337
Opskrivning primo.....	2.339.494	2.339.494
Opskrivning i året.....	0	0
Opskrivning ultimo.....	2.339.494	2.339.494
Bogført værdi ultimo.....	79.476.341	79.252.831
4 Egenkapital:		
Anpartskapital primo.....	10.776.000	10.776.000
Anpartskapital ultimo.....	10.776.000	10.776.000
Overført til næste år primo.....	46.263.647	46.346.579
Henlagt af årets resultat.....	-482.053	-82.931
Overført til næste år ultimo.....	45.781.594	46.263.648
I alt.....	56.557.594	57.039.648

Koncernregnskab-noter

	2010	2009
5 Udskudt skat		
Ejendomme.....	2.787.422	2.456.517
I alt.....	<u>2.787.422</u>	<u>2.456.517</u>
6 Langfristet gæld		
Af den samlede langfristede gæld, forfalder kr. 6.046.425 efter 5 år efter udløbet af regnskabsåret.		
7 Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 8.124 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 18.834 tkr.		