

Åbyhøj Erhvervscenter K/S

Thomas Koppels Gade 30, 1., 8000 Aarhus C
CVR-nr. 14 07 65 30

Årsrapport for 2022

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 09.03.23

Lars Horst Petersen
Dirigent



Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12 - 16

Selskabet

Åbyhøj Erhvervscenter K/S
c/o Vidar Ejendomme ApS
Thomas Koppels Gade 30, 1.
8000 Aarhus C
Telefon: 89 37 00 00
Hjemsted: Aarhus C
CVR-nr.: 14 07 65 30
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Bestyrelse

Peter Kjær Jensen
Knud Erik Juul Larsen
Jens Erik Roding

Revisor

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22 for Åbyhøj Erhvervscenter K/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.22 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus C, den 9. marts 2023

Bestyrelsen

Peter Kjær Jensen

Knud Erik Juul Larsen

Jens Erik Roding

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til ejerne i Åbyhøj Erhvervscenter K/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Åbyhøj Erhvervscenter K/S for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22, 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. 31.12.22 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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 selskabet, 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 årsregnskabsloven.

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

Aarhus, den 9. marts 2023

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Henrik Holmer Bretlau

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne21427

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i at foretage investering i fast ejendom beliggende i Danmark som anlægsinvestering.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.22 - 31.12.22 udviser et resultat på DKK 2.830.383 mod DKK 1.832.572 for tiden 01.01.21 - 31.12.21. Balancen viser en egenkapital på DKK 20.914.812.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Egne kapitalandele

Egne kapitalandele består af:

	Antal	Pålydende værdi i alt DKK	Procent af kapital
Beholdning af egne kapitalandele pr. 01.01.22	1	2.274.188	20%
Beholdning af egne kapitalandele pr. 31.12.22	1	2.274.188	20%

Resultatopgørelse

Note	2022 DKK	2021 DKK
Bruttofortjeneste	2.421.216	2.076.141
Resultat før dagsværdireguleringer	2.421.216	2.076.141
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-750.000	0
Resultat af primær drift	1.671.216	2.076.141
Finansielle indtægter	1.337.352	2.290
Finansielle omkostninger	-178.185	-245.859
Årets resultat	2.830.383	1.832.572
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	2.830.383	1.832.572
I alt	2.830.383	1.832.572

AKTIVER		31.12.22	31.12.21
		DKK	DKK
Note	Investeringsejendomme	38.250.000	39.000.000
Materielle anlægsaktiver i alt		38.250.000	39.000.000
Anlægsaktiver i alt		38.250.000	39.000.000
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	11.931	7.825
	Andre tilgodehavender	0	1.500
	Tilgodehavender hos selskabsdeltagere og ledelse	0	150.475
Tilgodehavender i alt		11.931	159.800
Likvide beholdninger		1.233.996	724.266
Omsætningsaktiver i alt		1.245.927	884.066
Aktiver i alt		39.495.927	39.884.066

PASSIVER		31.12.22	31.12.21
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	11.370.940	11.370.940
	Overført resultat	9.543.872	7.713.489
	Egenkapital i alt	20.914.812	19.084.429
1	Gæld til realkreditinstitutter	16.246.252	18.417.959
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	16.246.252	18.417.959
1	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	873.683	1.048.258
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	344.185	319.402
	Deposita	614.911	628.821
	Anden gæld	502.084	385.197
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.334.863	2.381.678
	Gældsforpligtelser i alt	18.581.115	20.799.637
	Passiver i alt	39.495.927	39.884.066

- 2 Oplysninger om dagsværdi
- 3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Reserve for ikke indbetalt selskabs- kapital og overkurs	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.21 - 31.12.21				
Saldo pr. 01.01.21	11.370.940	2.700.000	10.180.917	24.251.857
Indbetaling af selskabskapital og over- kurs	0	-2.700.000	2.700.000	0
Køb af egne kapitalandele	0	0	-7.000.000	-7.000.000
Forslag til resultatdisponering	0	0	1.832.572	1.832.572
Saldo pr. 31.12.21	11.370.940	0	7.713.489	19.084.429
Egenkapitalopgørelse for 01.01.22 - 31.12.22				
Saldo pr. 01.01.22	11.370.940	0	7.713.489	19.084.429
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	0	-1.000.000	-1.000.000
Forslag til resultatdisponering	0	0	2.830.383	2.830.383
Saldo pr. 31.12.22	11.370.940	0	9.543.872	20.914.812

1. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.22	Gæld i alt 31.12.21
Gæld til realkreditinstitutter	873.683	12.980.989	17.119.935	19.466.217
I alt	873.683	12.980.989	17.119.935	19.466.217

2. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	I alt
Dagsværdi pr. 31.12.22	38.250.000	38.250.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	-750.000	-750.000

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på et forventet normaliseret driftsresultat på t.DKK 3.069 og afkastkrav på 7,8%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter. Ved værdiansættelsen er der ikke taget hensyn til mægleromkostninger og andre salgsomkostninger ved et eventuelt salg.

Der har ikke være anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut t.DKK 17.148 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 38.250.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitut t.DKK 0 er der deponeret skadesløsbrev t.DKK 10.000 med pant i investeringsejendomme hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 38.250.

3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser - fortsat -

Selskabets realkreditinstitut har uigenkaldelig transport i samtlige de af selskabets nuværende rettigheder overfor selskabets kommanditister, omfattende debtors ret til at kræve yderligere kontante indskud fra kommanditisterne, herunder eventuelt ved modregning i kommanditisternes ikke udloddede andel af henlagt. overskud i selskabet.

4. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Generelt om indregning og måling

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

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

4. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**RESULTATOPGØRELSE****Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

Af- og nedskrivninger

Investeringssejendomme afskrives ikke.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

4. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Skat af årets resultat

Selskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt. Der indregnes derfor ikke skat i årsregnskabet, idet aktuel og udskudt skat påhviler kommanditisterne og komplementaren.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

4. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Egenkapital

Anskaffelses- og afståelsessummer for egne kapitalandele samt udbytte fra disse indregnes direkte i egenkapitalen under overført resultat.

Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.