

Erhvervscenteret A/S
Mejerivej 7, 7182 Bredsten

Årsrapport for
2015/16

CVR-nr. 27 58 21 76

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. november 2016.

Preben Lund
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors erklæringer

Ledelsesberetning

- 4 Selskabsoplysninger
- 5 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016

- 6 Anvendt regnskabspraksis
- 9 Resultatopgørelse
- 10 Balance
- 12 Noter

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2015/16 for Erhvervscenteret A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bredsten, den 15. november 2016

Direktion

Johnny Schytz Madsen

Bestyrelse

Bent Stjerneby
formand

Erik Tang

Johnny Schytz Madsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Erhvervscenteret A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Erhvervscenteret A/S for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, 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 fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores 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 selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets 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 vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores afkræftende konklusion.

Forbehold

Grundlag for afkræftende konklusion

Vi er ikke enige i ledelsens beslutning om værdiansættelse af ejendommen og at aflægge årsrapporten med fortsat drift for øje. Som følge af den aktuelle udlejningssituation udgør det forventede resultat før finansiering ca. t.kr. 1.400 for det kommende år. Ved et afkast på 8% af den investerede kapital svarer det til at ejendommens værdi udgør ca. t.kr. 17.500. På denne baggrund burde ejendommens værdi nedskrives med ca. t.kr. 9.672 over driften. Nedskrivning af ejendommen vil reducere årets resultat, anlægsaktiver og egenkapital med ca. t.kr. 9.672. Selskabets egenkapital vil herefter være negativ med ca. t.kr. 2.200.

Den uafhængige revisors erklæringer

Afkræftende konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, som følge af betydeligheden af det forhold, der er beskrevet i grundlaget for afkræftende konklusion, ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 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 udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Som det fremgår af den afkræftende konklusion, er det vores opfattelse, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Tørring, den 15. november 2016

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Maj-Britt Lykke Viskum
statsautoriseret revisor

Ib E. Nielsen
registreret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Erhvervscenteret A/S
Mejerivej 7
7182 Bredsten

CVR-nr.: 27 58 21 76
Stiftet: 7. januar 2004
Hjemsted: Hedensted
Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
12. regnskabsår

Bestyrelse

Bent Stjerneby, formand
Erik Tang
Johnny Schytz Madsen

Direktion

Johnny Schytz Madsen

Revision

Martinsen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Bredgade 29
7160 Tørring

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter omfatter udvikling og opførelse af erhvervsejendomme til udlejning.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør kr. 1.417.008 mod kr. 1.314.217 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør kr. 960.107 mod kr. 685.672 sidste år. Udviklingen skal sammenholdes med, at selskabet i årsrapporten for 2014/15 forventede en bruttofortjeneste for 2015/16 i niveauet kr. 1.308.646 og et ordinært resultat efter skat på kr. 640.499. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende. Selskabets egenkapital udgør herefter kr. 7.464.505.

Finansieringssituationen for det kommende år er uændret.

Ledelsen har derfor valgt at aflægge regnskabet med fortsat drift for øje.

Den forventede udvikling

Den positive udvikling ser ud til at fortsætte.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som væsentligt vil forrykke vurderingen af virksomhedens forhold.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Erhvervscenteret A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter vedrørende ejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, tab på debitorer.

Omkostninger vedrørende ejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Andre hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter opsatte renteforpligtelser i henhold til den i regnskabsåret 2012/2013 gennemførte rekonstruktion af selskabets kapitalforhold. I forbindelse hermed blev der aftalt rentehenstand i fem og ti år.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme"

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

<u>Note</u>	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
Bruttofortjeneste	1.417.008	1.314.217
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	132.109	26.482
Driftsresultat	1.549.117	1.340.699
Andre finansielle indtægter	0	3.111
1 Øvrige finansielle omkostninger	-589.010	-658.138
Resultat før skat	960.107	685.672
Skat af årets resultat	0	0
Årets resultat	960.107	685.672
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	960.107	685.672
Disponeret i alt	960.107	685.672

Balance 30. juni

Aktiver		<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
2	Investeringsejendomme	27.172.048	27.172.048
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>27.172.048</u>	<u>27.172.048</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>27.172.048</u>	<u>27.172.048</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	14.456	6.350
	Andre tilgodehavender	39.811	77.992
	Periodeafgrænsningsposter	<u>11.285</u>	<u>10.545</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>65.552</u>	<u>94.887</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>65.552</u>	<u>94.887</u>
	Aktiver i alt	<u>27.237.600</u>	<u>27.266.935</u>

Balance 30. juni

Passiver		<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Note</u>			
Egenkapital			
3	Virksomhedskapital	575.000	575.000
4	Øvrige reserver	-1.000	-1.000
5	Overført resultat	6.896.005	5.935.898
	Egenkapital i alt	<u>7.470.005</u>	<u>6.509.898</u>
Hensatte forpligtelser			
	Andre hensatte forpligtelser	502.768	259.470
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>502.768</u>	<u>259.470</u>
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	10.475.794	11.034.829
	Gæld til pengeinstitutter	5.211.209	5.720.408
	Deposita	248.718	268.448
	Anden gæld	1.676.279	1.676.279
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>17.612.000</u>	<u>18.699.964</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	699.900	450.000
	Gæld til pengeinstitutter	721.276	1.177.344
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	43.173	159.019
	Anden gæld	188.478	11.240
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.652.827</u>	<u>1.797.603</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>19.264.827</u>	<u>20.497.567</u>
	Passiver i alt	<u>27.237.600</u>	<u>27.266.935</u>

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	589.010	658.138
	<u>589.010</u>	<u>658.138</u>
	<u>30/6 2016</u>	<u>30/6 2015</u>
2. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. juli 2015	30.913.310	29.864.100
Tilgang i årets løb	0	1.049.210
Kostpris 30. juni 2016	<u>30.913.310</u>	<u>30.913.310</u>
Regulering til dagsværdi 1. juli 2015	-3.741.262	-3.741.262
Regulering til dagsværdi 30. juni 2016	<u>-3.741.262</u>	<u>-3.741.262</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016	<u>27.172.048</u>	<u>27.172.048</u>
<p>Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.</p> <p>Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.</p> <p>Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er der anvendt en afkastprocent på 5.</p> <p>Følsomhedsanalyse: Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.</p> <p>En forøgelse af afkastkravet med 1 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 3.666 t.kr.. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 7.470 t.kr. til 3.804 t.kr.</p>		
3. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. juli 2015	575.000	575.000
	<u>575.000</u>	<u>575.000</u>

Noter

	<u>30/6 2016</u>	<u>30/6 2015</u>
4. Øvrige reserver		
Reserver for egne kapitalandele 1. juli 2015	-1.000	-1.000
	-1.000	-1.000
5. Overført resultat		
Overført resultat 1. juli 2015	5.935.898	5.250.226
Årets overførte overskud eller underskud	960.107	685.672
	6.896.005	5.935.898

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 11.073 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2016 udgør 27.172 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til Hedensted Kommune, 1.206 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2016 udgør 27.172 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 7.500 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

7. Nærtstående parter Ejerforhold

Følgende er noteret i selskabets fortegnelse som ejer af minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af selskabskapitalen:

Erik Tang Holding ApS, Syrenvej 2, 8722 Hedensted

Jesper Madsen Holding ApS, Omannsvej 15, Ølholm, 7160 Tørring

Bent Juel Stjerneby, Mejerivej 7, 7182 Bredsten