

Erhvervscenteret A/S
Mejerivej 7, 7182 Bredsten

Årsrapport for
2017/18

CVR-nr. 27 58 21 76

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 21. november 2018.

Preben Lund
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ledelsesberetning

- 5 Selskabsoplysninger
- 6 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. juli 2017 - 30. juni 2018

- 7 Anvendt regnskabspraksis
- 10 Resultatopgørelse
- 11 Balance
- 13 Noter

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2017/18 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bredsten, den 31. oktober 2018

Direktion

Erik Tang

Bestyrelse

Bent Stjerneby
formand

Erik Tang

Gert Eg

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Erhvervscenteret A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Erhvervscenteret A/S for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis 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 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.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

I tilknytning til vores revision 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 revisionen 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.

Tørring, den 31. oktober 2018

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Maj-Britt Lykke Viskum
statsautoriseret revisor
mne35478

Ib E. Nielsen
registreret revisor
mne943

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 14. regnskabsår
Bestyrelse	Bent Stjerneby, formand Erik Tang Gert Eg
Direktion	Erik Tang
Revision	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Bredgade 29 7160 Tørring
Bankforbindelse	Den Jyske Sparekasse
Advokatforbindelse	Gert Eg, Haralds Plads 14, 8722 Hedensted

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at forbedre den erhvervsmæssige infrastruktur i den vestlige del af Hedensted Kommune gennem skabelse af gunstige betingelser for leje af erhvervslokaler for eksisterende og nye virksomheder i kommunen, samt dermed beslægtet virksomhed. Selskabets formål er alene at drive selskabets ejendom herunder udlejningsvirksomhed, og selskabet likvideres eller opløses på anden måde, såfremt selskabets ejendom sælges.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 1.382.556 mod 1.521.561 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -6.800.787 mod 813.504 sidste år. Selskabets ledelse har valgt at værdiregulere selskabets investeringsejendom fra 27.172.048 til 19.500.000, da det er ledelsens vurdering, at dette svarer til dagsværdien. Investeringsejendommen er som følge heraf nedskrevet med 7.672.048 i indeværende regnskabsår, og det har medført, at årets resultat er negativt med 6.800.787 efter skat.

Værdiansættelsen af investeringsejendommen er baseret på en afkastbaseret model og der er anvendt et afkast på 8%, hvilket svarer til den forventede afkastkrav for tilsvarende ejendomme i Trekantsområdet.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Egne kapitalandele

Virksomhedens beholdning af egne aktier udgør 9.082 stk. a 1 kr., hvilket svarer til 1,58 % af virksomhedskapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Erhvervscenteret A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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 lejeindtægter, omkostninger vedrørende ejendomme 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.

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

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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

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. Ledelsen har som følge af markedssituationen valgt at nedskrive ejendommen med ca. 7.672 t.kr til 19.500 t.kr. Ledelsen vurderer at værdiansættelsen svarer til dagsværdien.

Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

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 nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis

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 til ti år.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 afdrags-tiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

<u>Note</u>	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
Bruttofortjeneste	1.382.556	1.521.561
Værdiregulering af investeringsejendomme	-7.672.048	-158.591
Driftsresultat	-6.289.492	1.362.970
1 Øvrige finansielle omkostninger	-511.295	-549.466
Resultat før skat	-6.800.787	813.504
Skat af årets resultat	0	0
Årets resultat	-6.800.787	813.504
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	0	813.504
Disponeret fra overført resultat	-6.800.787	0
Disponeret i alt	-6.800.787	813.504

Balance 30. juni

Aktiver		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Note			
Anlægsaktiver			
2	Investeringsejendomme	19.500.000	27.172.048
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>19.500.000</u>	<u>27.172.048</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>19.500.000</u>	<u>27.172.048</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	126.835	72.767
	Andre tilgodehavender	70.103	0
	Periodeafgrænsningsposter	12.925	12.746
	Tilgodehavender i alt	<u>209.863</u>	<u>85.513</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>209.863</u>	<u>85.513</u>
	Aktiver i alt	<u>19.709.863</u>	<u>27.257.561</u>

Balance 30. juni

Passiver		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Note			
Egenkapital			
3	Virksomhedskapital	575.000	575.000
4	Øvrige reserver	0	-1.000
5	Overført resultat	907.722	7.709.509
	Egenkapital i alt	<u>1.482.722</u>	<u>8.283.509</u>
Hensatte forpligtelser			
	Andre hensatte forpligtelser	186.077	710.058
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>186.077</u>	<u>710.058</u>
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	9.776.990	10.190.648
	Gæld til pengeinstitutter	4.682.685	4.937.011
	Deposita	308.162	248.718
	Anden gæld	1.682.153	1.676.278
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>16.449.990</u>	<u>17.052.655</u>
	Gældsforpligtelser	598.500	717.900
	Gæld til pengeinstitutter	616.007	54.294
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	149.204	168.044
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	61.201	71.302
	Anden gæld	166.162	199.799
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.591.074</u>	<u>1.211.339</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>18.041.064</u>	<u>18.263.994</u>
	Passiver i alt	<u>19.709.863</u>	<u>27.257.561</u>

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	511.295	549.466
	<u>511.295</u>	<u>549.466</u>
2. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. juli 2017	30.913.310	30.913.310
Kostpris 30. juni 2018	<u>30.913.310</u>	<u>30.913.310</u>
Regulering til dagsværdi 1. juli 2017	-3.741.262	-3.741.262
Årets regulering til dagsværdi	-7.672.048	0
Regulering til dagsværdi 30. juni 2018	<u>-11.413.310</u>	<u>-3.741.262</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2018	<u>19.500.000</u>	<u>27.172.048</u>

Ledelsen har som følge af markedssituationen valgt at nedskrive ejendommen med ca. 7.672 t.kr til 19.500 t.kr. Ledelsen vurderer at værdiansættelsen svarer til dagsværdien.

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.

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.

En forøgelse af afkastkravet med 1 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 2.768 t.kr.. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 1.483 t.kr. til -1.285 t.kr.

3. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. juli 2017	575.000	575.000
	<u>575.000</u>	<u>575.000</u>

Noter

	<u>30/6 2018</u>	<u>30/6 2017</u>
4. Øvrige reserver		
Øvrige reserver 1. juli 2017	-1.000	-1.000
Overført egne kapitalandele	1.000	0
	<u>0</u>	<u>-1.000</u>
5. Overført resultat		
Overført resultat 1. juli 2017	7.709.509	6.896.005
Årets overførte overskud eller underskud	-6.800.787	813.504
Overført egne kapitalandele	-1.000	0
	<u>907.722</u>	<u>7.709.509</u>

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 10.199 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2018 udgør 19.500 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 2017 udgør 19.500 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.