

**Erhvervscenteret A/S**  
**Storedalsvej 38, 7182 Bredsten**

---

**Årsrapport for**  
**2022/23**

---

**CVR-nr. 27 58 21 76**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 22. november 2023.

---

**Gert Eg**  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

### Side

#### **Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors revisionspåtegning

#### **Ledelsesberetning**

- 5 Selskabsoplysninger
- 6 Ledelsesberetning

#### **Årsregnskab 1. juli 2022 - 30. juni 2023**

- 7 Anvendt regnskabspraksis
- 11 Resultatopgørelse
- 12 Balance
- 14 Egenkapitalopgørelse
- 15 Noter

## Ledespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2022/23 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bredsten, den 15. november 2023

### Direktion

Erik Tang

### Bestyrelse

Bent Juel 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 2022 - 30. juni 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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 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 regnskabsbrugerne 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 15. november 2023

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Maj-Britt Lykke Viskum  
statsautoriseret revisor  
mne35478

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Erhvervscenteret A/S Storedalsvej 38 7182 Bredsten
	CVR-nr.: 27 58 21 76
	Stiftet: 7. januar 2004
	Hjemsted: Vejle Kommune
	Regnskabsår: 1. juli - 30. juni 19. regnskabsår
<b>Bestyrelse</b>	Bent Juel Stjerneby, formand Erik Tang Gert Eg
<b>Direktion</b>	Erik Tang
<b>Revision</b>	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Bredgade 29 7160 Tørring
<b>Bankforbindelse</b>	Vestjysk Bank, Havnepladsen 2, 7100 Vejle
<b>Advokatforbindelse</b>	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 og udleje selskabets ejendomme, og selskabet likvideres eller opløses på anden måde, såfremt selskabets ejendomme sælges.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets ejendomme er optaget til dagsværdi, der er fastlagt på basis af en afkastbaseret model. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig, og en investors rentekrav ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 1.748.395 kr. mod 1.500.494 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 2.636.084 kr. mod 1.072.018 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### Egne kapitalandele

Selskabets beholdning af egne aktier udgør 43.759 stk. a 1 kr., hvilket svarer til 7,61 % af selskabskapitalen.

Selskabet har egne aktier med det formål at foretage kapitaludlodning til aktionærene i fremtiden.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.



## 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 og omkostninger på investeringsejendomme samt andre eksterne omkostninger.

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

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg og administration.

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

### Værdiregulering af investeringsejendomme

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

### 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 ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model som baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. 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 investeringsejendomme”.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Der nedskrives til nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets og koncernens kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Egenkapital

#### Egne kapitalandele

Købs- og salgssummer for egne aktier indregnes direkte i egenkapitalen. Kapitalnedsættelse ved annullering af egne aktier reducerer selskabskapitalen med et beløb, svarende til aktiernes nominelle værdi, og forøger overført resultat.

Udbytte af egne aktier indregnes direkte i egenkapitalen under overført resultat.

#### 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 og for betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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 til nettorealisationseværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til modtagne forudbetalinger fra kunder, leverandører af varer og tjenesteydelser samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

**Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni**

<u>Note</u>	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.748.395</b>	<b>1.500.494</b>
2 Værdiregulering af investeringsejendomme	1.607.404	146.994
<b>Driftsresultat</b>	<b>3.355.799</b>	<b>1.647.488</b>
Øvrige finansielle omkostninger	-719.715	-575.470
<b>Resultat før skat</b>	<b>2.636.084</b>	<b>1.072.018</b>
Skat af årets resultat	0	0
<b>Årets resultat</b>	<b>2.636.084</b>	<b>1.072.018</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	2.636.084	1.072.018
<b>Disponeret i alt</b>	<b>2.636.084</b>	<b>1.072.018</b>

**Balance 30. juni**

<b>Aktiver</b>		<u>2023</u>	<u>2022</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
3	Investeringsejendomme	22.400.000	20.750.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>22.400.000</u>	<u>20.750.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>22.400.000</u></b>	<b><u>20.750.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	264.377	238.276
	Andre tilgodehavender	82.664	75.088
	Periodeafgrænsningsposter	8.459	9.272
	Tilgodehavender i alt	<u>355.500</u>	<u>322.636</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>355.500</u></b>	<b><u>322.636</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>22.755.500</u></b>	<b><u>21.072.636</u></b>

**Balance 30. juni**

<b>Passiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	575.000	575.000
Overført resultat	6.691.103	4.055.019
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>7.266.103</u></b>	<b><u>4.630.019</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	7.761.780	8.079.709
Gæld til pengeinstitutter	3.869.443	3.990.802
Deposita	501.971	438.291
Anden gæld	2.038.199	2.002.006
4 Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>14.171.393</u>	<u>14.510.808</u>
4 Kortfristet del af langfristet gæld	548.412	624.950
Gæld til pengeinstitutter	283.394	617.257
Modtagne forudbetalinger fra kunder	211.502	190.621
Leverandører af varer og tjenesteydelser	41.455	80.391
Anden gæld	233.241	418.590
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.318.004</u>	<u>1.931.809</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>15.489.397</u></b>	<b><u>16.442.617</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>22.755.500</u></b>	<b><u>21.072.636</u></b>

1 Usikkerhed ved indregning eller måling

5 Oplysninger om dagsværdi

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

**Egenkapitalopgørelse**

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juli 2021	575.000	3.023.251	3.598.251
Årets overførte overskud eller underskud	0	1.072.018	1.072.018
Overført egne kapitalandele	0	-40.250	-40.250
Egenkapital 1. juli 2022	575.000	4.055.019	4.630.019
Årets overførte overskud eller underskud	0	2.636.084	2.636.084
Overført egne kapitalandele	0	0	0
	<b>575.000</b>	<b>6.691.103</b>	<b>7.266.103</b>



## Noter

### 1. Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets ejendomme er optaget til dagsværdi, der er fastlagt på basis af en afkastbaseret model. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig, og en investors rentekrav ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig.

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
<b>2. Værdiregulering af investeringsejendomme</b>		
Værdiregulering som følge af ændret afkastkrav og driftsindtjening	1.607.404	146.994
	<u>1.607.404</u>	<u>146.994</u>

	<u>30/6 2023</u>	<u>30/6 2022</u>
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	31.848.009	31.745.003
Tilgang i årets løb	42.596	103.006
<b>Kostpris ultimo</b>	<u>31.890.605</u>	<u>31.848.009</u>
Regulering til dagsværdi primo	-11.098.009	-11.245.003
Årets regulering til dagsværdi	1.607.404	146.994
<b>Regulering til dagsværdi ultimo</b>	<u>-9.490.605</u>	<u>-11.098.009</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u>22.400.000</u>	<u>20.750.000</u>

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.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Der er tale om en investeringsejendom med en gennemsnitlig beliggenhed og stand for ejendommen. Genudlejningsmuligheder vurderes at være i orden og afspejler de generelle markedsforhold.

Selskabets investeringsejendomme består af industri- og logistikejendomme på i alt 5.738 m<sup>2</sup> beliggende i Trekantsområdet.

## Noter

---

### 3. Investeringsejendomme (fortsat)

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser. Med udgangspunkt heri anvendes en afkastbaseret model, som selskabet anser for mest velegnet til værdiansættelsen.

Den anvendte afkastmodel, som har været anvendt konsistent i mange år, indeholder følgende hovedelementer:

Aktuel lejeindtægt	2.000.000
Reguleringer til lejen	-60.000
Vedligeholdelsesomkostninger	-128.000
Driftsomkostninger	-121.000
Administration	-259.000
Fordeling af fællesudgifter	223.000
Væsentlige renoveringsprojekter eller ombygninger mv.	-120.000
Reguleret driftsresultat	<u>1.535.000</u>
Bruttoværdi (Reguleret driftsresultat / Afkastprocent 7 %)	21.928.571
Deposita og forudbetalt leje	<u>502.000</u>
	<u>22.430.571</u>

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

	<u>30/6 2023</u>	<u>30/6 2022</u>
Afkastkrav, erhverv	7,00	6,75
Tomgangsprocent, erhverv	5,00	5,00
Erhvervsejendomme er fastsat til en gennemsnitlig værdi på	3.904	3.616

#### Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 22.400 t.kr. pr. 30. juni 2023. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 %-point vil dagsværdien falde med 1.425 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point vil medføre en stigning i dagsværdien på 1.725 t.kr.

## Noter

---

### 4. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 30/6 2023	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld 30/6 2023	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	8.091.567	329.787	7.761.780	6.320.240
Gæld til pengeinstitutter	4.088.068	218.625	3.869.443	2.916.913
Deposita	501.971	0	501.971	501.971
Anden gæld	2.038.199	0	2.038.199	2.038.199
	<u>14.719.805</u>	<u>548.412</u>	<u>14.171.393</u>	<u>11.777.323</u>

### 5. Oplysninger om dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Dagsværdi ultimo	<u>22.400.000</u>
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>1.607.404</u>

### 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 8.092 t.kr., er der givet pant i investerings-ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2023 udgør 22.400 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til Hedensted Kommune, 1.206 t.kr. er der givet pant i investerings-ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2023 udgør 22.400 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebrev på i alt 7.500 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevet giver pant i ovenstående investeringsejendomme.