

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

---

**Årsrapport for**  
**2021/22**

---

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

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 22. november 2022.

---

**Preben Lund**  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

### Side

#### **Påtegninger**

- 1 Ledelsespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors revisionspåtegning

#### **Ledelsesberetning**

- 5 Selskabsoplysninger
- 6 Ledelsesberetning

#### **Årsregnskab 1. juli 2021 - 30. juni 2022**

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

## Ledespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2021/22 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bredsten, den 18. november 2022

### 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 2021 - 30. juni 2022, 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 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 18. november 2022

### **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
	Regnskabsår: 1. juli - 30. juni 18. regnskabsår
<b>Bestyrelse</b>	Bent 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
<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 selskabets ejendom, herunder udlejningsvirksomhed, og selskabet likvideres eller opløses på anden måde, såfremt selskabets ejendom sælges.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets ejendom 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 ejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 1.500.494 kr. mod 1.439.680 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 1.072.018 kr. mod 1.011.807 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.

I årets løb er der erhvervet 23.000 stk. egne aktier a 1 kr. Købssummen udgør 40.250 kr.

### 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 tilbageførslers 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.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

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 og administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende 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 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 ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien 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 realiseringsværdi 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.

### 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 aconto-skatter.

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 nettorealiseringsværdi.

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.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter opsatte renteforpligtelser i henhold til den i regnskabsåret 2012/13 gennemførte rekonstruktion af selskabets kapitalforhold. I forbindelse hermed blev der aftalt rentehenstand til Hedensted Kommune på 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 afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

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

<u>Note</u>	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.500.494</b>	<b>1.439.680</b>
1 Værdiregulering af investeringsejendomme	146.994	163.408
<b>Driftsresultat</b>	<b>1.647.488</b>	<b>1.603.088</b>
Øvrige finansielle omkostninger	-575.470	-591.281
<b>Resultat før skat</b>	<b>1.072.018</b>	<b>1.011.807</b>
Skat af årets resultat	0	0
<b>Årets resultat</b>	<b>1.072.018</b>	<b>1.011.807</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	1.072.018	1.011.807
<b>Disponeret i alt</b>	<b>1.072.018</b>	<b>1.011.807</b>

**Balance 30. juni**

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
2 Investeringsejendomme	20.750.000	20.500.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>20.750.000</u>	<u>20.500.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>20.750.000</u></b>	<b><u>20.500.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	238.276	214.545
Andre tilgodehavender	75.088	122.347
Periodeafgrænsningsposter	9.272	7.502
Tilgodehavender i alt	<u>322.636</u>	<u>344.394</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>322.636</u></b>	<b><u>344.394</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>21.072.636</u></b>	<b><u>20.844.394</u></b>

**Balance 30. juni**

<b>Passiver</b>		<u>2022</u>	<u>2021</u>
Note			
<b>Egenkapital</b>			
	Virksomhedskapital	575.000	575.000
	Overført resultat	4.055.019	3.023.251
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>4.630.019</b>	<b>3.598.251</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Andre hensatte forpligtelser	0	289.535
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>0</b>	<b>289.535</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til realkreditinstitutter	8.079.709	8.495.786
	Gæld til pengeinstitutter	3.990.802	4.160.137
	Deposita	438.291	498.989
	Anden gæld	2.002.006	1.676.279
3	Langfristede gældsforpligtelser i alt	14.510.808	14.831.191
3	Kortfristet del af langfristet gæld	624.950	630.100
	Gæld til pengeinstitutter	617.257	524.396
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	190.621	195.383
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	80.391	173.971
	Anden gæld	418.590	601.567
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.931.809	2.125.417
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>16.442.617</b>	<b>16.956.608</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>21.072.636</b>	<b>20.844.394</b>
4	Oplysninger om dagsværdi		
5	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

**Egenkapitalopgørelse**

---

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juli 2020	575.000	2.015.985	2.590.985
Årets overførte overskud eller underskud	0	1.011.807	1.011.807
Overført egne kapitalandele	0	-4.541	-4.541
Egenkapital 1. juli 2021	<u>575.000</u>	<u>3.023.251</u>	<u>3.598.251</u>
Årets overførte overskud eller underskud	0	1.072.018	1.072.018
Overført egne kapitalandele	0	-40.250	-40.250
	<u><b>575.000</b></u>	<u><b>4.055.019</b></u>	<u><b>4.630.019</b></u>



## Noter

	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
<b>1. Værdiregulering af investeringsejendomme</b>		
Værdiregulering som følge af ændret afkastkrav	146.994	163.408
	<u>146.994</u>	<u>163.408</u>
	<u>30/6 2022</u>	<u>30/6 2021</u>
<b>2. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. juli 2021	31.745.003	31.208.411
Tilgang i årets løb	103.006	536.592
<b>Kostpris 30. juni 2022</b>	<u>31.848.009</u>	<u>31.745.003</u>
Regulering til dagsværdi 1. juli 2021	-11.245.003	-11.408.411
Årets regulering til dagsværdi	146.994	163.408
<b>Regulering til dagsværdi 30. juni 2022</b>	<u>-11.098.009</u>	<u>-11.245.003</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2022</b>	<u>20.750.000</u>	<u>20.500.000</u>

Selskabets investeringsejendom består af erhvervslokaler på i alt 5.738 kvadratmeter beliggende i Trekantsområdet.

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 investeringsejendom med en gennemsnitlig beliggenhed og stand for ejendommen. Gennudlejningsmuligheder vurderes at være i orden og afspejler de generelle markedsforhold.

Erhvervsejendommen er værdiansat til en gennemsnitlig værdi på 3.616 kr./m<sup>2</sup>.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

## Noter

---

### 2. Investeringsejendomme (fortsat)

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Trekantsområdet - industri og logistik 6,75

Driftsomkostninger er budgetteret med ca. 23% af bruttolejeindtægterne.

Tomgang er indregnet med gennemsnitlig 5%.

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.

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

Afkast%	Værdi af ejendomsportefølje	Regnskabsmæssig værdi	Regulering
6,25	22.410.022	20.750.000	1.660.000
7,25	19.379.438	20.750.000	-1.370.000

### 3. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 30/6 2022	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld 30/6 2022	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	8.495.809	416.100	8.079.709	6.526.100
Gæld til pengeinstitutter	4.199.652	208.850	3.990.802	3.030.600
Deposita	438.291	0	438.291	0
Anden gæld	2.002.006	0	2.002.006	2.002.006
	<b>15.135.758</b>	<b>624.950</b>	<b>14.510.808</b>	<b>11.558.706</b>

## Noter

---

### 4. Oplysninger om dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Dagsværdi 30. juni 2022	20.750.000
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>146.994</u>

### 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 8.496 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2022 udgør 20.750 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 2022 udgør 20.750 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.