



## ÅF Tekniktrekanten A/S

Hørhavevej 55 C  
8270 Højbjerg  
CVR-nr. 41258810

## Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
25.05.2023

---

**Mogens Peter Madsen**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2022	7
Balance pr. 31.12.2022	8
Egenkapitalopgørelse for 2022	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

ÅF Tekniktrekanten A/S

Hørhavevej 55 C

8270 Højbjerg

CVR-nr.: 41258810

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.01.2022 - 31.12.2022

## Bestyrelse

Knud Jørn Alstrup, formand

Steen Dybdal Nielsen

Poul Erik Skov Nyborg

Poul Erik Køpke

Hans Jørgen Pedersen

## Direktion

Mogens Peter Madsen

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

City Tower, Værkmestergade 2

8000 Aarhus C

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 for ÅF Tekniktrekanten A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 25.05.2023

## Direktion

**Mogens Peter Madsen**

## Bestyrelse

**Knud Jørn Alstrup**  
formand

**Steen Dybdal Nielsen**

**Poul Erik Skov Nyborg**

**Poul Erik Køpke**

**Hans Jørgen Pedersen**

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i ÅF Tekniktrekanten A/S

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for ÅF Tekniktrekanten A/S for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022, 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. 31.12.2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 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 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 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.

### 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 virksomheden, 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 25.05.2023

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

### **Søren Lassen**

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne18520

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens aktivitet er at eje, udleje og løbende udbygge sine ejendomme beliggende i Logistikparken, Århus.

## Beskrivelse af væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et overskud på 1.907 t.kr., hvilket svarer til det forventede.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

# Resultatopgørelse for 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>4.026.554</b>	<b>4.042.358</b>
Personaleomkostninger	1	(78.073)	0
Af- og nedskrivninger		(1.433.345)	(1.296.380)
<b>Driftsresultat</b>		<b>2.515.136</b>	<b>2.745.978</b>
Andre finansielle indtægter		223	0
Andre finansielle omkostninger		(71.118)	(185.405)
<b>Resultat før skat</b>		<b>2.444.241</b>	<b>2.560.573</b>
Skat af årets resultat	2	(537.343)	(563.702)
<b>Årets resultat</b>		<b>1.906.898</b>	<b>1.996.871</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		1.906.898	1.996.871
<b>Resultatdisponering</b>		<b>1.906.898</b>	<b>1.996.871</b>



# Balance pr. 31.12.2022

## Aktiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Grunde og bygninger		23.869.845	25.122.523
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		1.043.833	1.072.500
<b>Materielle aktiver</b>	3	<b>24.913.678</b>	<b>26.195.023</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>24.913.678</b>	<b>26.195.023</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		172.924	227.376
Udskudt skat		41.000	0
Andre tilgodehavender		6.710	179
Tilgodehavende skat		13.657	7.298
Periodeafgrænsningsposter		12.594	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>246.885</b>	<b>234.853</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>246.885</b>	<b>234.853</b>
<b>Aktiver</b>		<b>25.160.563</b>	<b>26.429.876</b>

**Passiver**

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Virksomhedskapital		10.000.000	10.000.000
Overført overskud eller underskud		5.648.707	3.741.809
<b>Egenkapital</b>		<b>15.648.707</b>	<b>13.741.809</b>
Udskudt skat		0	24.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>0</b>	<b>24.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter		6.166.238	7.091.807
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>6.166.238</b>	<b>7.091.807</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	4	934.163	936.960
Bankgæld		899.679	113.358
Deposita		924.000	924.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		59.117	98.635
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		227	0
Anden gæld	5	528.432	3.499.307
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.345.618</b>	<b>5.572.260</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>9.511.856</b>	<b>12.664.067</b>
<b>Passiver</b>		<b>25.160.563</b>	<b>26.429.876</b>

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

6

# Egenkapitalopgørelse for 2022

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	10.000.000	3.741.809	13.741.809
Årets resultat	0	1.906.898	1.906.898
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>10.000.000</b>	<b>5.648.707</b>	<b>15.648.707</b>

# Noter

## 1 Personaleomkostninger

	2022 kr.	2021 kr.
Gager og lønninger	78.073	0
	<b>78.073</b>	<b>0</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	1	0

## 2 Skat af årets resultat

	2022 kr.	2021 kr.
Aktuel skat	602.343	592.702
Ændring af udskudt skat	(65.000)	(29.000)
	<b>537.343</b>	<b>563.702</b>

## 3 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	27.196.050	1.300.000
Tilgange	0	152.000
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>27.196.050</b>	<b>1.452.000</b>
Af- og nedskrivninger primo	(2.073.527)	(227.500)
Årets afskrivninger	(1.252.678)	(180.667)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(3.326.205)</b>	<b>(408.167)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>23.869.845</b>	<b>1.043.833</b>

## 4 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2022 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2021 kr.	Forfald efter 12 måneder 2022 kr.	Restgæld efter 5 år 2022 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	934.163	936.960	6.166.238	2.635.390
	<b>934.163</b>	<b>936.960</b>	<b>6.166.238</b>	<b>2.635.390</b>

**5 Anden gæld (kortfristet)**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Moms og afgifter	508.664	254.363
Skyldig løn, A-skat, sociale bidrag m.m.	19.768	0
Anden gæld i øvrigt	0	3.244.944
	<b>528.432</b>	<b>3.499.307</b>

**6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Pantet omfatter herudover de produktionsanlæg, der hører til ejendommene.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte aktiver udgør 24.812.345 kr.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter hus- anlægsleje, der indregnes i resultatopgørelsen i takt med indtjeningen.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle aktiver.

**Andre finansielle indtægter**

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter.

**Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger.

**Skat**

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

**Balancen****Materielle aktiver**

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Bygninger	20 år	25-50 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-10 år	0 %

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

**Udskudt skat**

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

**Tilgodehavende og skyldig skat**

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

**Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

**Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.