



Hadria ApS

Algade 44
9000 Aalborg
CVR-nr. 25692608

Årsrapport 2023

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
27.01.2024

Tommy Hansen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2023	6
Balance pr. 31.12.2023	7
Egenkapitalopgørelse for 2023	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Hadria ApS

Algade 44

9000 Aalborg

CVR-nr.: 25692608

Hjemsted: Aalborg

Regnskabsår: 01.01.2023 - 31.12.2023

Direktion

Tommy Hansen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Østre Havnepromenade 26, 4. sal

9000 Aalborg

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 for Hadria ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023.

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

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 for opfyldt.

Jeg indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 27.01.2024

Direktion

Tommy Hansen

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til den daglige ledelse i Hadria ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Hadria ApS for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aalborg, den 27.01.2024

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

René Winther Pedersen

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne34173

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er at erhverve/sælge og udleje ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er negativt påvirket af dagsværdiregulering af investeringsejendom på -6.985 t.kr.

Årets resultat før dagsværdireguleringer anses som tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		2.059.061	2.027.900
Andre finansielle indtægter	1	90.839	59.332
Andre finansielle omkostninger	2	(182.138)	(211.794)
Resultat før dagsværdireguleringer og skat		1.967.762	1.875.438
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(6.984.785)	(47.100)
Resultat før skat		(5.017.023)	1.828.338
Skat af årets resultat	3	1.103.746	(402.239)
Årets resultat		(3.913.277)	1.426.099
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		1.000.000	900.000
Overført resultat		(4.913.277)	526.099
Resultatdisponering		(3.913.277)	1.426.099

Balance pr. 31.12.2023

Aktiver

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsjendomme		27.245.025	34.000.945
Materielle aktiver	4	27.245.025	34.000.945
Anlægsaktiver		27.245.025	34.000.945
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.250.171	3.059.332
Periodeafgrænsningsposter		100.000	100.000
Tilgodehavender		2.350.171	3.159.332
Likvide beholdninger		1.885.711	1.132.335
Omsætningsaktiver		4.235.882	4.291.667
Aktiver		31.480.907	38.292.612

Passiver

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Virksomhedskapital		130.000	130.000
Overført overskud eller underskud		13.009.338	17.922.615
Forslag til udbytte for regnskabsåret		1.000.000	900.000
Egenkapital		14.139.338	18.952.615
Udskudt skat		5.445.607	6.879.249
Hensatte forpligtelser		5.445.607	6.879.249
Gæld til realkreditinstitutter		9.738.194	10.326.485
Langfristede gældsforpligtelser	5	9.738.194	10.326.485
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	5	600.000	600.000
Deposita		487.810	468.334
Modtagne forudbetalinger fra kunder		270.517	257.601
Leverandører af varer og tjenesteydelser		20.498	30.027
Gæld til tilknyttede virksomheder		15.707	0
Skyldige sambeskatningsbidrag		329.896	331.562
Anden gæld		433.340	446.739
Kortfristede gældsforpligtelser		2.157.768	2.134.263
Gældsforpligtelser		11.895.962	12.460.748
Passiver		31.480.907	38.292.612
Dagsværdioplysninger	6		
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitalopgørelse for 2023

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	130.000	17.922.615	900.000	18.952.615
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(900.000)	(900.000)
Årets resultat	0	(4.913.277)	1.000.000	(3.913.277)
Egenkapital ultimo	130.000	13.009.338	1.000.000	14.139.338

Noter

1 Andre finansielle indtægter

	2023 kr.	2022 kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	90.839	59.332
	90.839	59.332

2 Andre finansielle omkostninger

	2023 kr.	2022 kr.
Renteomkostninger i øvrigt	177.339	207.744
Øvrige finansielle omkostninger	4.799	4.050
	182.138	211.794

3 Skat af årets resultat

	2023 kr.	2022 kr.
Aktuel skat	329.896	331.582
Ændring af udskudt skat	(1.433.642)	70.657
	(1.103.746)	402.239

4 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	10.927.786
Tilgange	228.865
Kostpris ultimo	11.156.651
Dagsværdireguleringer primo	23.073.159
Årets dagsværdireguleringer	(6.984.785)
Dagsværdireguleringer ultimo	16.088.374
Regnskabsmæssig værdi ultimo	27.245.025

Grundet den generelle usikkerhed, der pt. er forbundet med at vurdere den fremtidige effekt af de aktuelle markedsforhold med stigende priser og markedsrenter etc. er usikkerheden ved måling af selskabets investeringsejendomme behæftet med større usikkerhed.

Ledelsen har ved fastlæggelse af ejendommenes værdi vurderet såvel afkastkrav som den budgetterede nettoleje grundigt. Ledelsen vurderer således at investeringsejendomme er forsvarligt værdiansat i det aktuelle marked.

Selskabets investeringsejendom er en kontor-/restaurationsejendom på 2.761 kvm. beliggende i Aalborg. Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Ejendommen er 100% udlejet pr. 31.12.2023.

Det er forudsat, at ejendommens udlejningsgrad i det kommende år er 89% til en gennemsnitlig leje på 792 kr./kvm

Afkastkravet udgør 6,25% pr. 31.12.2023 (5,75% pr. 31.12.2022).

En ændring af afkastkravet på +/- 0,5% - point vil henholdsvis reducere dagsværdien med 2.017 t.kr og øge dagsværdien med 2.367 t.kr.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

5 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2023 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2022 kr.	Forfald efter 12 måneder 2023 kr.	Restgæld efter 5 år 2023 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	600.000	600.000	9.738.194	7.358.382
	600.000	600.000	9.738.194	7.358.382

6 Dagsværdioplysninger

	Investerings- ejendomme kr.
Dagsværdi ultimo	27.245.025
Urealiserede dagsværdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen	(6.984.785)

7 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Casadania Finans A/S som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2023 udgør 27.245 t.kr.

Til sikkerhed for eventuel bankgæld er der tinglyst ejerpantebrev nom. 2.000 t.kr. med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2023 udgør 27.245 t.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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning vedrørende indtægter ved udlejning af ejendommen indregnes i resultatopgørelsen i takt med de tjenes. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med udlejningen.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder

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.

Selskabet er sambeskattet med alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til 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 den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen 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, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

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, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

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.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.