

# **Butikscenter Hadsund ApS**

Vesterbro 18, DK-9000 Aalborg

CVR nr. 27 71 98 56

## **Årsrapport 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den  
7. juni 2022

---

**Allan Nørgaard**

# Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	2
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4-5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Anvendt regnskabspraksis.....	7-9
Resultatopgørelse.....	10
Balance.....	11-12
Egenkapitalopgørelse.....	13
Noter.....	14-16

## Selskabsoplysninger

**Selskabet**

Butikscenter Hadsund ApS  
c/o Kristensen Properties A/S  
Vesterbro 18  
DK-9000 Aalborg

CVR-nr.: 27 71 98 56  
Stiftet: 3. maj 2004  
Hjemsted: Aalborg  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion**

Allan Nørgaard  
Flemming Nørgaard

**Revision**

Deloitte  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Østre Havnepromenade 26, 4. sal  
DK-9000 Aalborg  
CVR-nr. 33 96 35 56

## Ledespåtegning

Direktionen aflægger hermed årsrapporten for 2021 for Butikscenter Hadsund ApS. Direktionen erklærer:

- At årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslov.
- At den valgte regnskabspraksis anses for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn for forsvarlige.
- At årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.
- Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 7. juni 2022

Direktion

---

Allan Nørgaard

---

Flemming Nørgaard

# Den uafhængige revisors erklæringer

*Til kapitalejerne i Butikcenter Hadsund ApS*

## ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG AF ÅRSREGNSKABET

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Butikcenter Hadsund ApS for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021, 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. 31.12.2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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 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.

# Den uafhængige revisors erklæringer

## 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 herudover 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.

Aalborg, den 7. juni 2022

Deloitte  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33 96 35 56

Lars Birner Sørensen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne11671

# Ledelsesberetning

## **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktivitet er driften af Hadsund Butikcenter.

# 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**

### **Nettoomsætning**

Nettoomsætning består af årets optjente huslejeindtægter.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv.

### **Andre driftsindtægter/-omkostninger**

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager.

### **Dagsværdiregulering af investeringsejendomme**

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

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder mv.

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta mv.

### **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).



# Anvendt regnskabspraksis

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

#### Investeringsejendomme

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

### Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til opfyldelse af indgåede kontrakter.

### Skyldig skat og udskudt skat

#### Udskudte skatteaktiver:

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.

#### Skyldig skat:

Aktuel skyldig selskabsskat indregnes i balancen opgjortsom beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende selskabsskat, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.

#### Gældsforpligtelser

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 finansiell omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

#### Andre finansielle forpligtelser

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

## Anvendt regnskabspraksis

### **Periodeafgrænsningsposter, passiver**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2021 DKK	2020 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b> .....		<b>243.003</b>	<b>-32.593</b>
Personaleomkostninger.....	2	0	-147.575
Regulering til dagsværdi, netto.....		8.328.750	-101.222
<b>Resultat før finansielle poster</b> .....		<b>8.571.753</b>	<b>-281.390</b>
Andre finansielle indtægter.....	3	1.145	0
Andre finansielle omkostninger.....	4	-111.614	-300.653
<b>Resultat før skat</b> .....		<b>8.461.284</b>	<b>-582.043</b>
Skat af årets resultat.....		596.466	0
<b>Årets resultat</b> .....		<b>9.057.750</b>	<b>-582.043</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat.....		9.057.750	-582.043
<b>I alt</b> .....		<b>9.057.750</b>	<b>-582.043</b>

## Balance 31. december

Aktiver	Note	2021 DKK	2020 DKK
Investeringsejendomme.....		20.000.000	11.671.250
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>5</b>	<b>20.000.000</b>	<b>11.671.250</b>
<b>Anlægsaktiver.....</b>		<b>20.000.000</b>	<b>11.671.250</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		397.082	164.779
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		191.991	0
Udskudte skatteaktiver.....		439.872	0
Andre tilgodehavender.....		208.153	133.961
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>1.237.098</b>	<b>298.740</b>
<b>Likvider.....</b>		<b>0</b>	<b>28.207</b>
<b>Omsætningsaktiver.....</b>		<b>1.237.098</b>	<b>326.947</b>
<b>Aktiver.....</b>		<b>21.237.098</b>	<b>11.998.197</b>

## Balance 31. december

Passiver	Note	2021 DKK	2020 DKK
Selskabskapital.....		14.112.000	14.112.000
Overført resultat.....		-944.657	-10.002.407
<b>Egenkapital.....</b>		<b>13.167.343</b>	<b>4.109.593</b>
Andre hensatte forpligtelser.....		80.785	90.131
<b>Hensatte forpligtelser.....</b>		<b>80.785</b>	<b>90.131</b>
Gæld til kreditinstitutter.....	6	5.003.919	4.588.722
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>5.003.919</b>	<b>4.588.722</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	6	634.520	519.867
Gæld til pengeinstitutter.....		800.489	1.825.594
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		81.652	93.289
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		970.470	500.485
Selskabsskat.....		34.252	0
Anden gæld.....	7	447.793	236.909
Periodeafgrænsningsposter.....		15.875	33.607
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>2.985.051</b>	<b>3.209.751</b>
<b>Gældsforpligtelser.....</b>		<b>7.988.970</b>	<b>7.798.473</b>
<b>Passiver.....</b>		<b>21.237.098</b>	<b>11.998.197</b>
<b>Eventualposter mv.</b>	8		
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	9		

## Egenkapitalopgørelse 1. januar - 31. december

	<b>1/1-21</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>31/12-21</b>
	DKK	DKK	DKK
Selskabskapital.....	14.112.000	0	14.112.000
Overført resultat.....	-10.002.407	9.057.750	-944.657
<b>I alt.....</b>	<b>4.109.593</b>	<b>9.057.750</b>	<b>13.167.343</b>

## Noter

### 1 Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

Der er i bruttofortjenesten sidste år indregnet en særlig indtægt under andre driftsindtægter på i alt 600 TDKK. i forbindelse med ophør af en lejeaftale som var uopsigelig frem til 2027.

### 2 Personaleomkostninger

Gennemsnitligt antal medarbejdere.....	0	1
Løn og gager.....	0	147.575
	<b>0</b>	<b>147.575</b>

### 3 Andre finansielle indtægter

Tilknyttede virksomheder.....	1.145	0
	<b>1.145</b>	<b>0</b>

### 4 Andre finansielle omkostninger

Tilknyttede virksomheder.....	19.988	1.117
Renteomkostninger i øvrigt.....	91.626	299.536
	<b>111.614</b>	<b>300.653</b>

## 5 Investeringsejendomme

Investeringsejendomme er jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af afkastbaseret model. Selskabets investeringsejendomme består af lejemål til erhverv. Ejendommene er beliggende i Hadsund. Følgende afkastkrav er anvendt til værdiansættelsen af ejendommene:

- Erhvervsejendomme, 4,7 procent (3,4 procent i 2020)

En afvigelse af afkastkravet med gennemsnit 0,5 %-point vil medføre en ændring af dagsværdien på hhv. -1,9 mDKK og +2,4 mDKK, og en ændring i egenkapitalen på hhv. -1,5 mDKK og +1,9 mDKK.

Normaliseret nettoleje anvendt i beregningen er af ledelsen fastsat til 935 tDKK baseret på ejendommens driftsudgifter og faktiske udlejning.

Selskabets ejendomme har i al væsentlighed været udlejet i regnskabsåret, og som det følger af markedsstandarden for lignende ejendomme budgetteres der ikke med tomgang i forudsætningerne for normaliseret drift grundet ejendommens beliggenhed. Der er ikke i forbindelse med værdiansættelsen af investeringsejendomme ikke anvendt ekstern vurderingsmand.

## 6 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede forpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede forpligtelser.

Forpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

Efter 5 år.....	2.468.402	2.509.181
Mellem 1 og 5 år.....	2.535.517	2.079.541
<b>Langfristet del.....</b>	<b>5.003.919</b>	<b>4.588.722</b>
Indenfor 1 år.....	634.520	519.867
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021.....</b>	<b>5.638.439</b>	<b>5.108.589</b>

## 7 Anden gæld

Heraf udgør gæld til virksomhedsdeltager og ledelse DKK 306.723.

## 8 Eventualposter mv.

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst m.v. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for ANAV Holding ApS, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens danske selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.



## Noter

### **9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Prioritetsgæld er sikret ved realkreditpantebrev nom. 6.333 tDKK og ejerpantebrev nom. 10.100 tDKK i fast ejendom. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 20.000 tDKK.