

Butikscenter Hadsund ApS

Vesterbro 18, DK-9000 Aalborg

CVR nr. 27 71 98 56

Årsrapport 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den
27. maj 2021

Allan Nørgaard

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	2
Påtegninger	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	4-5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	7-8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10-11
Egenkapitalopgørelse.....	12
Noter.....	13-15

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 2020 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 27. maj 2021

Direktion

Allan Nørgaard

Flemming Nørgaard

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Butikcenter Hadsund ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Butikcenter Hadsund ApS for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 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 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 revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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 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 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.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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. Fejlinformation 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 brugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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 anvendte 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.

Aalborg, den 27. maj 2021

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.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i indeværende regnskabsår ændret regnskabspraksis for investeringsejendomme. Investeringsejendomme måles herefter til dagsværdi. Sammenligningstal er tilpasset og ændring er omtalt under anvendt regnskabspraksis. Ændringen er foretaget med henblik på, at vise et mere retvisende billede af selskabets finansielle stilling.

Herudover er der foretaget en gældskonvertering af mellemværende til tidligere aktionær på TDKK 18.898. I sammenhæng hermed er der foretaget en kapitalforhøjelse på TDKK 112 til en overkurs på 16.873,58.

Selskabet har tabt over halvdelen af anpartskapitalen. Selskabets fortsatte drift er betinget af, at der stilles den fornødne likviditet til rådighed. Selskabets ledelse er opmærksomme på bestemmelserne i selskabslovgivningen vedrørende kapitaltab og forventer at kapitalen kan reetableres igennem den fortsatte drift eller koncerntilskud fra kapitalejer. Selskabets ejerkreds har afgivet erklæring om at understøtte selskabet i hele 2021. På baggrund heraf er årsregnskabet aflagt under forudsætning om fortsat drift.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har i indeværende regnskabsår ændret regnskabspraksis for investeringsejendomme. Investeringsejendomme måles herefter til dagsværdi. Ændringen er foretaget med henblik på, at vise et mere retvisende billede af selskabets finansielle stilling.

Ændringen af regnskabspraksis har nedenstående effekt på sammenligningstallenes resultat, aktiver, egenkapital og gældsforpligtelser:

Aktiver		
Grunde og bygninger	-19.817.495	Reduceret
Produktionsanlæg og maskiner	-860.116	Reduceret
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	-30.000	Reduceret
Investeringsejendomme	9.871.250	Forøget
Passiver		
Egenkapital	-10.836.361	Reduceret
Resultatopgørelsen		
Afskrivninger	-1.738.019	Reduceret

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.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Andre finansielle indtægter består af nettokursgevinster vedrørende, gæld og transaktioner i fremmed valuta.

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

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes 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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til opfyldelse af indgåede kontrakter.

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 prioritetsgælden 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.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2020 DKK	2019 DKK
Bruttotab		-32.593	386.736
Personaleomkostninger.....	3	-147.575	-282.587
Regulering til dagsværdi, netto.....		-101.222	0
Resultat før finansielle poster		-281.390	104.149
Resultat af kapitalandele i dattervirksomhed.....		0	39.943
Andre finansielle indtægter.....		0	121.086
Andre finansielle omkostninger.....		-300.653	-210.484
Resultat før skat		-582.043	54.694
Skat af årets resultat.....		0	0
Årets resultat		-582.043	54.694
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat.....		-582.043	54.694
I alt		-582.043	54.694

Balance 31. december

Aktiver	Note	2020 DKK	2019 DKK
Investeringsejendomme.....		11.671.250	9.871.250
Materielle anlægsaktiver		11.671.250	9.871.250
Anlægsaktiver		11.671.250	9.871.250
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		164.779	175.514
Andre tilgodehavender.....		133.961	34.057
Tilgodehavender		298.740	209.571
Likvider		28.207	191.990
Omsætningsaktiver		326.947	401.561
Aktiver		11.998.197	10.272.811

Balance 31. december

Passiver	Note	2020 DKK	2019 DKK
Selskabskapital.....		14.112.000	14.000.000
Overført resultat.....		-10.002.407	-28.206.774
Egenkapital.....		4.109.593	-14.206.774
Andre hensatte forpligtelser.....		90.131	25.444
Hensatte forpligtelser.....		90.131	25.444
Gæld til kreditinstitutter.....	5	4.588.722	4.736.126
Gæld til aktionær.....	5	0	17.871.059
Langfristede gældsforpligtelser.....		4.588.722	22.607.185
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	519.867	1.549.661
Gæld til pengeinstitutter.....		1.825.594	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		93.289	137.125
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		500.485	0
Anden gæld.....	6	236.909	160.170
Periodeafgrænsningsposter.....		33.607	0
Kortfristede gældsforpligtelser.....		3.209.751	1.846.956
Gældsforpligtelser.....		7.798.473	24.454.141
Passiver.....		11.998.197	10.272.811
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitalopgørelse 1. januar - 31. december

		Kapitalfor- højelse ved gælds-		
	1/1-20	konvertering	Årets resultat	31/12-20
	DKK	DKK	DKK	DKK
Selskabskapital.....	14.000.000	112.000	0	14.112.000
Overført resultat.....	-17.370.413	18.786.410	-582.043	833.954
Ændring i anvendt regnskabspraksis (overført resultat).....	-10.836.361	0	0	-10.836.361
I alt.....	-14.206.774	18.898.410	-582.043	4.109.593
				2020
				DKK
Saldo 1. januar 2020.....				14.000.000
Konvertering af gæld til overkurs.....				112.000
Selskabskapital 31. december 2020.....				14.112.000

1 Going Concern

Usikkerhed ved going concern

Selskabet har tabt over halvdelen af anpartskapitalen. Selskabets fortsatte drift er betinget af, at der stilles den fornødne likviditet til rådighed. Selskabets ledelse er opmærksomme på bestemmelserne i selskabslovgivningen vedrørende kapitaltab og forventer at kapitalen kan reetableres igennem den fortsatte drift eller koncerntilskud fra kapitalejer.

Selskabets ejerkreds har afgivet erklæring om at understøtte selskabet i hele 2021.

2 Bruttofortjeneste

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

Der er i bruttofortjenesten 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.

Noter

	2020	2019
	DKK	DKK
3 Personalemkostninger		
Gennemsnitligt antal medarbejdere.....	1	1
Løn og gager.....	147.575	282.587
	147.575	282.587

4 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, 3,35 % (2019: 3,20 %)

En afvigelse på afkastkravet med et gennemsnit på +/- 0,5 %-point vil medføre en ændring i dagsværdien på hhv. -1.518 TDKK. og +2.051 TDKK., og en ændring i egenkapitalen på hhv. -1.184 TDKK. og +1.600 TDKK.

Normaliseret nettoleje anvendt i beregningen er af ledelsen fastsat til 390 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 i forbindelse med værdiansættelsen af investeringsejendomme ikke anvendt ekstern vurderingsmand.

5 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.....	2.509.181	0
Mellem 1 og 5 år.....	2.079.541	22.607.185
Langfristet del.....	4.588.722	22.607.185
Indenfor 1 år.....	519.867	1.549.661
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020.....	5.108.589	24.156.846

6 Anden gæld

Heraf udgør gæld til virksomhedsdeltager og ledelse DKK 150.542.

7 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.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved realkreditpantebrev nom. 14.574 TDKK og ejerpantebrev nom. 10.100 TDKK i fast ejendom. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 11.671 TDKK.