

Hadsund Erhvervsbygninger A/S

Østerbro 27

8930 Randers NØ

CVR-nummer 29626731

Årsrapport

1. juli 2015 - 30. juni 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den

Jan Meelby Klausen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegning og erklæring	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Aktiver	12
Passiver	13
Noter	14

Selskabsoplysninger

Selskab

Hadsund Erhvervsbygninger A/S
Østerbro 27
8930 Randers NØ

Hjemstedskommune: Randers
CVR-nummer: 29626731
Regnskabsperiode: 1. juli 2015 - 30. juni 2016

Bestyrelse

Jan Meelby Klausen
Lindhardt Jensen
Bent Roland Nielsen

Direktion

Bent Roland Nielsen

Pengeinstitut

Østjydske bank

Revisor

Dansk Revision Mariagerfjord
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Aalborgvej 51
9560 Hadsund

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for Hadsund Erhvervsbygninger A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hadsund, 22. november 2016

Direktionen:

Bent Roland Nielsen

Bestyrelsen:

Jan Meelby Klausen
Formand

Lindhardt Jensen

Bent Roland Nielsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Hadsund Erhvervsbygninger A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Hadsund Erhvervsbygninger A/S for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen, men ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Hadsund, 22. november 2016

Dansk Revision Mariagerfjord

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, CVR-nr. 31 77 85 30

Michael Carstens

Statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er investering i og udlejning af fast ejendom, samt investering i datterselskaber med samme formål.

Værdiansættelse

Selskabets ejendom er pr. 30. juni 2016 værdiansat til t.kr. 73.800 svarende til en forrentningsprocent på ca. 7 %. Værdiansættelsen er uændret fra foregående år. Selskabets ledelse anser værdiansættelsen for forsvarligt, primært henset til;

- positivt driftsbudget for kommende år
- positivt likviditetsbudget for kommende år
- god lejespredning
- generelle forrentningskrav baseret på nuværende renteniveau

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Koncernregnskab

I henhold til Årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab, da koncernen ikke overskrider størrelsesgrænserne.

Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførslers som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen består lejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i henhold til udarbejdede lejekontrakter og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen m.v.

Resultat fra tilknyttede virksomheder

Resultater fra tilknyttede virksomheder indregnes i resultatopgørelsen med den forholdsvise andel af virksomhedernes resultat efter regulering af intern avance eller tab.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets forskydning i 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 omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder. Selskabet er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme måles til dagsværdi.

Der er anvendt en afkastbaseret model til fastsættelse af investeringsejendommenes dagsværdi. I diskonteringsgrundlaget indgår nettohuslejeindtægterne med fradrag af alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift, herunder også en andel af fælles administrationsomkostninger.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelsen.

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift - med undtagelse af omkostninger ved ejendommenes administration - er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommenes driftsresultat.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstider og restværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der indgår forventede brugstider som følger:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 3-5 år

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes efter den indre værdis metode. Andel af årets resultat indregnes i resultatopgørelsen. I balancen måles den forholdsmæssige ejerandel af den regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis, korrigeret for urealiserede koncerninterne avancer eller tab.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttede virksomheder.

Andre værdipapirer og kapitalandele, som består af noterede aktier, måles til dagsværdi på balancedagen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Værdipapirer

Andre værdipapirer og kapitalandele, som består af børsnoterede aktier, måles til dagsværdi på balancedagen.

Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

Udbytte

Udbytte, ledelsen foreslår udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, 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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under passiver, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Note	Resultatopgørelse	2015/16 DKK	2014/15 1.000 DKK
Perioden 1. juli - 30. juni			
	Bruttofortjeneste	4.031.582	4.481
1	Personaleomkostninger	-900.000	-900
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-7.802	-8
	Resultat før finansielle poster	3.123.780	3.573
	Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	6.982.924	7.066
	Indtægter af andre kapitalandele	4.970.541	1.235
2	Finansielle indtægter	3.892.778	3.475
	Finansielle omkostninger	-1.366.057	-2.882
	Resultat før skat	17.603.966	12.467
3	Skat af årets resultat	-1.196.769	-230
	Årets resultat	16.407.197	12.238
Forslag til resultatdisponering:			
	Foreslået udbytte	3.300.000	3.000
	Ekstraordinært udloddet udbytte i løbet af året	1.200.000	0
	Årets henlæggelse til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-93.774	635
	Overført resultat	12.000.971	8.603
	Resultatdisponering i alt	16.407.197	12.238

Note	Balance	2015/16 DKK	2014/15 1.000 DKK
Aktiver pr. 30. juni			
4	Investeringsejendomme	73.800.000	73.800
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	8
	Materielle anlægsaktiver	73.800.000	73.808
5	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	8.732.923	8.827
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	34.500.000	34.500
	Andre værdipapirer og kapitalandele	22.300.226	18.030
	Finansielle anlægsaktiver	65.533.149	61.357
	Anlægsaktiver i alt	139.333.149	135.165
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	29.460.489	25.871
	Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	696.794	977
	Andre tilgodehavender	1.979	533
	Tilgodehavender	30.159.262	27.382
	Andre værdipapirer og kapitalandele	1.527.131	1.560
	Værdipapirer og kapitalandele	1.527.131	1.560
	Omsætningsaktiver i alt	31.686.393	28.942
	Aktiver i alt	171.019.542	164.107

Note	Balance	2015/16 DKK	2014/15 1.000 DKK
	Passiver pr. 30. juni		
	Virksomhedskapital	5.100.000	5.100
	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	6.982.924	7.077
	Overført resultat	104.406.488	92.406
	Foreslået udbytte	3.300.000	3.000
6	Egenkapital i alt	119.789.412	107.582
	Hensættelser til udskudt skat	11.900.879	11.660
	Hensatte forpligtelser	11.900.879	11.660
	Gæld til realkreditinstitutter	26.696.047	29.118
	Kreditinstitutter	4.952.839	6.627
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	1.197.000	1.197
	Selskabsskat	1.317.921	775
7	Langfristede gældsforpligtelser	34.163.807	37.717
	Gæld til realkreditinstitutter	2.426.913	2.425
	Kreditinstitutter	2.385.795	2.642
	Selskabsskat	0	1.632
	Anden gæld	352.736	440
	Periodeafgrænsningsposter	0	7
	Kortfristede gældsforpligtelser	5.165.444	7.147
	Gælds- og hensatte forpligtelser i alt	51.230.130	56.524
	Passiver i alt	171.019.542	164.107
8	Hovedaktivitet		
9	Eventualforpligtelser		
10	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

	2015/16	2014/15
Noter	DKK	1.000 DKK
1		
Personaleomkostninger		
Løn og gager	900.000	900
Personaleomkostninger i alt	900.000	900
2		
Finansielle indtægter		
Renteindtægter, tilknyttede virksomheder	3.584.000	3.369
Andre finansielle indtægter	308.778	107
Finansielle indtægter i alt	3.892.778	3.475
3		
Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat (sambeskatningsbidrag)	1.004.127	765
Regulering af udskudt skat	240.865	244
Regulering af udskudt skat, ændret selskabsskatteprocent	0	-778
Regulering af tidl. års skat	-48.223	-1
Skat af årets resultat i alt	1.196.769	230
4		
Investeringsjendomme		
Kostpris 1. juli	32.526.304	32.526
Kostpris 30. juni	32.526.304	32.526
Opskrivninger 1. juli	41.273.696	41.274
Opskrivninger 30. juni	41.273.696	41.274
Investeringsjendomme i alt	73.800.000	73.800

Noter	2015/16	2014/15
	DKK	1.000 DKK
5 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. juli	1.750.000	2.255
Afgang i årets løb	0	-505
Kostpris 30. juni	<u>1.750.000</u>	<u>1.750</u>
Værdireguleringer 1. juli	7.076.698	6.442
Årets resultatandel	6.982.923	7.077
Værdiregulering på afhændede aktiver	0	45
Udloddet udbytte	<u>-7.076.698</u>	<u>-6.487</u>
Værdireguleringer 30. juni	<u>6.982.923</u>	<u>7.077</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder i alt	<u>8.732.923</u>	<u>8.827</u>
Navn	Hjemsted	Ejerandel
Hadsund Erhvervsbygninger II ApS	Randers	100%
Hadsund Erhvervsbygninger III ApS	Randers	100%
Hadsund Erhvervsbygninger IV ApS	Randers	100%
Hadsund Erhvervsbygninger V ApS	Randers	100%
Hadsund Erhvervsbygninger VI ApS	Randers	100%
Rnihe Holding ApS	Randers	100%

6 Egenkapital	Virksomhedskapital	Reserver for nettoopkrivninger	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Saldo primo	5.100	7.077	92.406	3.000	107.582
Aconto udbytte	0	0	-1.200	1.200	0
Udbetalt udbytte	0	0	0	-4.200	-4.200
Årets resultat	0	-94	13.201	3.300	16.407
Egenkapital ultimo	<u>5.100</u>	<u>6.983</u>	<u>104.406</u>	<u>3.300</u>	<u>119.789</u>

Virksomhedskapitalen er sammensat af aktier á DKK 1.000 eller multipla heraf.

7 Langfristede gældsforpligtelser

Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	<u>19.383.394</u>	<u>19.414</u>
--	-------------------	---------------

8 Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er investering i og udlejning af fast ejendom, samt investering i datterselskaber med samme formål.

	2015/16	2014/15
Noter	DKK	1.000 DKK

9 Eventualforpligtelser

Selskabet har kautioneret for dattervirksomheden Hadsund Erhvervsbygninger II ApS bankmellemværende dog begrænset til DKK 5.000.000

Selskabet har kautioneret for dattervirksomhederne Hadsund Erhvervsbygninger III A/S, Hadsund Erhvervsbygninger IV A/S samt Hadsund Erhvervsbygninger VI A/S realkreditlån.

Selskabet er sambeskattet med dattervirksomhederne. Som administrationselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med dattervirksomhederne for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen udgør TDKK 1.316 pr. 30. juni 2016. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller kildeskatter på udbytte og royalties vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut er der tinglyst ejerpantebreve i ejendommen med nom. T.DKK 5.855. Ejendommens værdi er i årsrapporten indregnet med T.DKK 73.800.

Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitut er der tinglyst ejerpantebreve i ejendommen med nom. T.DKK 45.968. Ejendommens værdi er i årsrapporten indregnet med T.DKK 73.800.