

# Hadsund Erhvervsbygninger A/S

C/O Meelby Klausen Holding ApS, Østerbro 27, Mellerup, 8930 Randers NØ

CVR-nr. 29 62 67 31

**Årsrapport**

**2022/23**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 9. januar 2024.

---

Jan Meelby Klausen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab 1. juli 2022 - 30. juni 2023</b>	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	16

## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2022/23 for Hadsund Erhvervsbygninger A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Mellerup, den 8. januar 2024

### Direktion

Bent Roland Nielsen

### Bestyrelse

Jan Meelby Klausen  
Formand

Linhardt Jensen

Bent Roland Nielsen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Til kapitalejerne i Hadsund Erhvervsbygninger A/S

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Hadsund Erhvervsbygninger A/S for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 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 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 revisionsbevis 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 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 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. Fejlinformationer 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

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 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.

### 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

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 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.

Hadsund, den 8. januar 2024

### **Redmark**

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 29 44 27 89

**Michael Carstens**

statsautoriseret revisor  
mne34300

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Hadsund Erhvervsbygninger A/S C/O Meelby Klausen Holding ApS Østerbro 27, Mellerup 8930 Randers NØ
	CVR-nr.: 29 62 67 31 Stiftet: 27. juni 2006 Hjemsted: Randers Regnskabsår: 1. juli 2022 - 30. juni 2023 17. regnskabsår
<b>Bestyrelse</b>	Jan Meelby Klausen, Formand Linhardt Jensen Bent Roland Nielsen
<b>Direktion</b>	Bent Roland Nielsen
<b>Revision</b>	Redmark Godkendt Revisionspartnerselskab Aalborgvej 51 9560 Hadsund
<b>Dattervirksomheder</b>	Hadsund Erhvervsbygninger II ApS, Randers NØ Hadsund Erhvervsbygninger V ApS, Randers NØ Hadsund Erhvervsbygninger VI A/S, Randers NØ RNIHE Holding ApS, Randers NØ Komplementarselskabet Priorparken 351 ApS, Randers NØ K/S Priorparken 351, Randers NØ

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år været investering i og udlejning af fast ejendom, samt investering i datterselskaber med samme formål.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter.

Årets bruttofortjeneste udgør 5.316 t.kr. mod 3.903 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 3.568 t.kr. mod 37.405 t.kr. sidste år.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.



## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

Note	2022/23 kr.	2021/22 t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>5.315.590</b>	<b>3.903</b>
1 Personaleomkostninger	-1.035.000	-1.050
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	-139.097	-147
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>4.141.493</b>	<b>2.706</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	7.386.575	9.574
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver	-4.193.852	24.939
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	109.700	2.708
2 Øvrige finansielle omkostninger	-1.096.100	-1.541
<b>Resultat før skat</b>	<b>6.347.816</b>	<b>38.386</b>
3 Skat af årets resultat	-2.779.950	-981
<b>Årets resultat</b>	<b>3.567.866</b>	<b>37.405</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	21.000.000	36.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	7.893.136	3.237
Disponeret fra overført resultat	-25.325.270	-1.832
<b>Disponeret i alt</b>	<b>3.567.866</b>	<b>37.405</b>

## Balance 30. juni

Aktiver	2023	2022
Note	kr.	t.kr.
<b>Anlægsaktiver</b>		
4 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	124.375	224
5 Investeringsejendomme	73.800.000	73.800
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>73.924.375</u>	<u>74.024</u>
6 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	11.162.287	12.401
7 Andre værdipapirer og kapitalandele	72.092.882	77.087
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>83.255.169</u>	<u>89.488</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>157.179.544</u></b>	<b><u>163.512</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	10
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	6.713.257	50.757
Tilgodehavende selskabsskat	185.405	0
Tilgodehavender i alt	<u>6.898.662</u>	<u>50.767</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	42.048	81
Værdipapirer i alt	<u>42.048</u>	<u>81</u>
Likvide beholdninger	315.044	0
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>7.255.754</u></b>	<b><u>50.848</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>164.435.298</u></b>	<b><u>214.360</u></b>

## Balance 30. juni

Passiver	2023	2022
Note	kr.	t.kr.
<b>Egenkapital</b>		
8 Virksomhedskapital	5.100.000	5.100
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	10.332.459	10.651
Overført resultat	107.166.617	124.281
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>122.599.076</b>	<b>140.032</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	13.540.832	13.322
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>13.540.832</b>	<b>13.322</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	10.296.290	12.406
Deposita	1.257.000	1.257
Selskabsskat	2.042.903	234
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	0	105
9 Langfristede gældsforpligtelser i alt	13.596.193	14.002
9 Kortfristet del af langfristet gæld	2.181.376	4.535
Gæld til pengeinstitutter	0	3.627
Leverandører af varer og tjenesteydelser	169.756	124
Gæld til tilknyttede virksomheder	11.746.980	2.316
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	0	36.000
Anden gæld	601.085	402
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	14.699.197	47.004
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>28.295.390</b>	<b>61.006</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>164.435.298</b>	<b>214.360</b>

10 Oplysninger om dagsværdi

11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

12 Eventualposter

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital t.kr.	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdi metode t.kr.	Overført resultat t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital 1. juli 2022	5.100	10.651	124.281	140.032
Resultatandel	0	7.893	-25.325	-17.432
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	0	21.000	21.000
Udloddet ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	0	-21.000	-21.000
Udloddet udbytte	0	-8.211	8.211	0
	<b>5.100</b>	<b>10.333</b>	<b>107.167</b>	<b>122.600</b>

## Noter

	2022/23 kr.	2021/22 t.kr.
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	1.035.000	1.050
	<b>1.035.000</b>	<b>1.050</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	144.800	152
Andre finansielle omkostninger	951.300	1.389
	<b>1.096.100</b>	<b>1.541</b>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	2.560.903	758
Årets regulering af udskudt skat	219.047	224
Regulering af tidligere års skat	0	-1
	<b>2.779.950</b>	<b>981</b>
<b>4. Materielle anlægsaktiver</b>		<b>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.</b>
		<u>756.848</u>
Kostpris 1. juli		756.848
Tilgang		40.000
<b>Kostpris 30. juni</b>		<b>796.848</b>
		<u>672.473</u>
Af- og nedskrivninger 1. juli		672.473
<b>Af- og nedskrivninger 30. juni</b>		<b>672.473</b>
		<u>124.375</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>		<b>124.375</b>

## Noter

	30/6 2023 kr.	30/6 2022 t.kr.
<b>5. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. juli	32.526.304	32.526
<b>Kostpris 30. juni</b>	<b>32.526.304</b>	<b>32.526</b>
Regulering til dagsværdi 1. juli	41.273.696	41.274
<b>Regulering til dagsværdi 30. juni</b>	<b>41.273.696</b>	<b>41.274</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>	<b>73.800.000</b>	<b>73.800</b>

### *Beskrivelse af ejendommen*

Selskabets investeringsejendomme består af én erhvervsudlejningsejendom på i alt 25.142 m<sup>2</sup> beliggende i Hadsund. Ejendommen er fuldt udlejet på flerårige lejekontrakter til tredjemænd. Ejendommen værdiansættes årligt ud fra en normalindtjeningsbaseret model på basis af den forventede fremtidige normalindtjening.

### *Dagsværdi beskrivelse for ejendommen*

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Måling til dagsværdi foretages med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser. Med udgangspunkt heri anvendes en afkastbaseret model, som selskabet anser for mest velegnet til værdiansættelsen.

Dette er uændret fra tidligere år.

Der er ikke anvendt ekstern valuar i forbindelse med værdiansættelsen af regnskabsposten.

### *Afkastkravet*

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

De væsentligste ikke observerbare input ved opgørelsen af dagsværdien er:	<b>2023</b>
Årlig leje pr. kvadratmeter	205
Udlejningsprocent	100
Afkast i procent	7,00

## Noter

### 5. Investeringsejendomme (fortsat)

#### Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 73.800 t.kr. pr. 30. juni 2023. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil dagsværdien falde med 4.919 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 5.676 t.kr.

### 6. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kostpris 1. juli	1.750.000	1.750
Afgang i årets løb	-1.000.000	0
<b>Kostpris 30. juni</b>	<b>750.000</b>	<b>1.750</b>
Opskrivninger 1. juli	7.413.730	7.414
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	17.546.778	9.574
Udbytte	-14.548.221	-6.337
<b>Opskrivninger 30. juni</b>	<b>10.412.287</b>	<b>10.651</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>	<b>11.162.287</b>	<b>12.401</b>

#### Tilknyttede virksomheder:

	Hjemsted	Ejerandel
Hadsund Erhvervsbygninger II ApS	Randers NØ	100 %
Hadsund Erhvervsbygninger V ApS	Randers NØ	100 %
Hadsund Erhvervsbygninger VI A/S	Randers NØ	100 %
RNIHE Holding ApS	Randers NØ	100 %
Komplementarselskabet Priorparken 351 ApS	Randers NØ	100 %
K/S Priorparken 351	Randers NØ	100 %

### 7. Andre værdipapirer og kapitalandele

Kostpris 1. juli	23.158.890	23.159
<b>Kostpris 30. juni</b>	<b>23.158.890</b>	<b>23.159</b>
Opskrivninger 1. juli	53.927.844	30.989
Årets opskrivninger	-4.993.852	22.939
<b>Opskrivninger 30. juni</b>	<b>48.933.992</b>	<b>53.928</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>	<b>72.092.882</b>	<b>77.087</b>

## Noter

	30/6 2023 kr.	30/6 2022 t.kr.
--	------------------	--------------------

### 8. Virksomhedskapital

Aktiekapitalen består af 5.100 aktier á 1.000 kr. og multipla heraf.  
Der har ikke været ændringer til aktiekapitalen de seneste fem regnskabsår.

### 9. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 30/6 2023 kr.	Kortfristet del af lang- fristet gæld kr.	Langfristet gæld 30/6 2023 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	12.477.666	2.181.376	10.296.290	657.052
Deposita	1.257.000	0	1.257.000	0
Selskabsskat	2.042.903	0	2.042.903	0
	<b>15.777.569</b>	<b>2.181.376</b>	<b>13.596.193</b>	<b>657.052</b>

### 10. Oplysninger om dagsværdi

	Børsnoterede aktier kr.
Dagsværdi 30. juni	-106.776
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	-38.502

### 11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 12.478 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2023 udgør 73.800 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 5.885 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.



## Noter

---

### 12. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

Kautionsforpligtelser:

Selskabet har kautioneret for dattervirksomhederne Hadsund Erhvervsbygninger II ApS og K/S Priorparken 351's banklån.

Selskabet har kautioneret for dattervirksomhederne Hadsund Erhvervsbygninger II ApS' realkreditlån.

Dattervirksomhedernes bank- og realkreditsgæld udgør pr. 30. juni 2023 i alt 0 t.kr. og 2.598 t.kr.

#### Sambeskatning

Selskabet er administrationsselskab i den nationale sambeskatning og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskatter af udbytte, renter og royalties udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Hadsund Erhvervsbygninger A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Koncernregnskab

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

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 fordele 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen i en dagsværdireserve.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Resultatopgørelsen

#### **Bruttofortjeneste**

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til ejendomsdrift, andre eksterne omkostninger og tillagt andre driftsindtægter, er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

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

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame, administration mv.

#### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gage mv. til selskabets personale.

#### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

#### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

#### **Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på goodwill og tillæg af negativ goodwill.

#### **Skat af årets resultat**

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

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder. Modervirksomheden er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år	0-20 %

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet 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 en afkastbaseret model som 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, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsjendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af investeringsejendomme".

### Finansielle anlægsaktiver

#### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode. Indre værdis metode anvendes som en konsolideringsmetode.

## Anvendt regnskabspraksis

---

I balancen indregnes kapitalandele i tilknyttede virksomheder til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra tilknyttede virksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttede virksomheder.

### Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under anlægsaktiver, omfatter unoterede kapitalandele, der måles til dagsværdi på balancedagen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, består af børsnoterede aktier og obligationer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Ikke-børsnoterede kapitalandele måles til kostpris. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### Egenkapital

#### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Selskabsskat og udskudt skat

Hadsund Erhvervsbygninger A/S hæfter som administrationsselskab for dattervirksomhedernes selskabsskatter over for skattemyndighederne.

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acon-toskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder" eller "Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder".

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Bent Roland Nielsen

Direktionsmedlem

Serienummer: 86ec9d42-3939-4f6c-913c-89fd51fef9c4

IP: 95.138.xxx.xxx

2024-01-11 14:24:45 UTC



## Bent Roland Nielsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 86ec9d42-3939-4f6c-913c-89fd51fef9c4

IP: 95.138.xxx.xxx

2024-01-11 14:24:45 UTC



## Jan Meelby Klausen

Dirigent

Serienummer: 78aeacb2-6dc3-46ab-850c-af4ee18ead45

IP: 93.160.xxx.xxx

2024-01-11 15:21:55 UTC



## Jan Meelby Klausen

Bestyrelsesformand

Serienummer: 78aeacb2-6dc3-46ab-850c-af4ee18ead45

IP: 93.160.xxx.xxx

2024-01-11 15:21:55 UTC



## Linhardt Jensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 9f8ae6c3-8d8c-4bca-a5a6-3120b16452b6

IP: 87.61.xxx.xxx

2024-01-14 09:58:33 UTC



## Michael Carstens

REDMARK, GODKENDT REVISIONSPARTNERSELSKAB CVR: 29442789

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Redmark, Godkendt Revisionspartnerselsk...

Serienummer: 3a48b2f3-3a92-46a1-8ab6-ce38bcd9a2e9

IP: 85.191.xxx.xxx

2024-01-14 12:14:10 UTC



Penneo dokumentnøgle: X704Q-FC7B2-1EM1-BCM8W-FAYZG-6ATDX

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**