

Hadsund Erhvervsbygninger A/S

Østerbro 27

8930 Randers NØ

CVR-nummer 29626731

Årsrapport

1. juli 2020 - 30. juni 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 29. november 2021

Jan Meelby Klausen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	8
Aktiver	9
Passiver	10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	15

Selskabsoplysninger

Selskab

Hadsund Erhvervsbygninger A/S
Østerbro 27
8930 Randers NØ

Hjemstedskommune: Randers
CVR-nummer: 29626731
Regnskabsperiode: 1. juli 2020 - 30. juni 2021

Bestyrelse

Jan Meelby Klausen
Linhardt Jensen
Bent Roland Nielsen

Direktion

Bent Roland Nielsen

Pengeinstitut

Sparekassen Vendsyssel

Revisor

Dansk Revision Mariagerfjord
Godkendt Revisionspartnerselskab
Aalborgvej 51
9560 Hadsund

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2020 - 30. juni 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers, 26. november 2021

Direktionen:

Bent Roland Nielsen

Bestyrelsen:

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 2020 - 30. juni 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 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.

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 regnskabsbrugerne 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 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 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, 26. november 2021

Dansk Revision Mariagerfjord

Godkendt Revisionspartnerselskab, CVR-nr. 31778530

Michael Carstens
Statsautoriseret revisor
mne34300

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været investering i og udlejning af fast ejendom, samt investering i datterselskaber med samme formål.

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.

Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

Note	Resultatopgørelse	2020/21 DKK	2019/20 1.000 DKK
Perioden 1. juli - 30. juni			
	Bruttofortjeneste	4.487.662	4.489
1	Personaleomkostninger	-1.095.000	-975
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-143.054	-140
	Resultat før finansielle poster	3.249.608	3.373
	Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	7.550.960	7.086
	Indtægter af andre kapitalandele	4.306.753	4.310
2	Finansielle indtægter	2.380.569	2.385
3	Finansielle omkostninger	-806.692	-926
	Resultat før skat	16.681.198	16.228
4	Skat af årets resultat	-1.151.373	-1.139
	Årets resultat	15.529.825	15.089
Forslag til resultatdisponering:			
	Ekstraordinært udloddet udbytte i løbet af året	9.000.000	3.000
	Årets henlæggelse til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	327.921	-306
	Overført resultat	6.201.904	12.396
	Resultatdisponering i alt	15.529.825	15.089

Note	Balance	2020/21 DKK	2019/20 1.000 DKK
Aktiver pr. 30. juni			
5	Investeringsejendomme	73.800.000	73.800
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	341.392	459
	Materielle anlægsaktiver	74.141.392	74.259
6	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	9.163.730	8.836
	Andre værdipapirer og kapitalandele	54.147.947	50.391
	Finansielle anlægsaktiver	63.311.677	59.227
	Anlægsaktiver i alt	137.453.069	133.486
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	44.660.447	42.725
	Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	1.687.034	898
	Andre tilgodehavender	550.000	550
	Tilgodehavender	46.897.481	44.173
	Andre værdipapirer og kapitalandele	275.400	110
	Værdipapirer og kapitalandele	275.400	110
	Omsætningsaktiver i alt	47.172.881	44.284
	Aktiver i alt	184.625.951	177.769

Note	Balance	2020/21 DKK	2019/20 1.000 DKK
	Passiver pr. 30. juni		
7	Virksomhedskapital	5.100.000	5.100
	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	7.413.730	7.086
	Overført resultat	126.112.694	119.911
	Egenkapital i alt	138.626.424	132.097
	Hensættelser til udskudt skat	13.098.048	12.873
	Hensatte forpligtelser	13.098.048	12.873
	Gæld til realkreditinstitutter	14.732.743	17.112
	Kreditinstitutter	2.137.884	2.824
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	1.310.125	1.310
	Selskabsskat	2.233.542	1.441
8	Langfristede gældsforpligtelser	20.414.294	22.688
	Gæld til realkreditinstitutter	2.371.802	2.374
	Kreditinstitutter	3.627.376	6.804
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	128.154	177
	Gæld til tilknyttede virksomheder	2.904.133	293
	Selskabsskat	10.762	0
	Anden gæld	399.958	464
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	3.045.000	0
	Kortfristede gældsforpligtelser	12.487.184	10.112
	Gældsforpligtelser i alt	32.901.478	32.800
	Passiver i alt	184.625.951	177.769
9	Eventualforpligtelser		
10	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Egenkapitaloppgørelse

Egenkapital	Virksom- hedskapi- tal	Reserver for netto- opskriv- ninger	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Perioden 1. juli - 30. juni					
Saldo primo	5.100	7.086	119.911	0	132.097
Ekstraordinært udbytte	0	0	-9.000	-9.000	-18.000
Udbetalt udbytte	0	0	0	9.000	9.000
Årets resultat	0	328	15.202	0	15.530
Egenkapital ultimo	5.100	7.414	126.113	0	138.626

Noter	2020/21	2019/20
	DKK	1.000 DKK
1 Personaleomkostninger		
Løn og gager	1.095.000	975
Personaleomkostninger i alt	1.095.000	975
Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 1 beskæftigede (sidste år 1).		
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægt, tilknyttede virk	2.328.000	2.385
Andre finansielle indtægter	52.569	0
Finansielle indtægter i alt	2.380.569	2.385
3 Finansielle omkostninger		
Renter tilknyttede virksomheder	118.000	12
Andre finansielle omkostninger	688.692	914
Finansielle omkostninger i alt	806.692	926
4 Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	926.508	907
Regulering af udskudt skat	225.210	232
Regulering af tidl. års skat	-345	0
Skat af årets resultat i alt	1.151.373	1.139
5 Investeringsejendomme		

Selskabets investeringsejendom er på ca. 25.000 m² beliggende i Hadsund. Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede mode

Afkastkravet udgør ca. 7 % pr. 30.06.2021 og ca. 7% pr. 30.06.2020. En regulering af afkastkravet med 0,5%-point vil henholdsvis forøge eller reducere dagsværdien med ca. 4,5 mio kr. Ejendommen er fuldt udlejet.

Der er ikke anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

Noter	2020/21	2019/20
	DKK	1.000 DKK
6 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. juli	1.750.000	1.750
Kostpris 30. juni	1.750.000	1.750
Værdireguleringer 1. juli	7.085.809	7.392
Årets resultatandel	7.550.960	7.086
Udloddet udbytte	-7.223.039	-7.392
Værdireguleringer 30. juni	7.413.730	7.086
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder i alt	9.163.730	8.836

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%
Komplementarselskabet Priorparken 351 ApS	Randers	100%
K/S Priorparken 351	Randers	100%

7 Virksomhedskapital

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

8 Langfristede gældsforpligtelser

Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	5.285.760	7.994
--	-----------	-------

	2020/21	2019/20
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. 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 ejerpantebrev i ejendommen med nom. TDKK 5.855. Ejendommens værdi er i årsrapporten indregnet med TDKK 73.800.

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut er der tinglyst realkreditpantebrev i ejendommen med nom. TDKK 23.089. Ejendommens værdi er i årsrapporten indregnet med TDKK 73.800.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

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

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

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.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gæld og andre poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs.

Realiserede og urealiserede valutakursreguleringer er indregnet i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Der benyttes ikke finansielle instrumenter til sikring af modværdien i danske kroner af balanceposter i fremmed valuta samt fremtidige transaktioner i fremmed valuta.

Anvendt regnskabspraksis

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, andre eksterne omkostninger og tillagt andre driftsindtægter, er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame, administration mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gage mv. til selskabets personale.

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 administrationselskab 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).

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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.

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.

Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Der indgår forventede brugstider og restværdier som følger:	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 - 5 år	0-20 %

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en forenklet afkastbaseret model, "normal-indtjeningsmodellen", hvor ejendomsværdien tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast, som er kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor. Den beregnede værdi er korrigeret for udskudt vedligeholdelse og tomgangsleje mv.

De forventede fremtidige pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelse.

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendomes drift - med undtagelse af omkostninger ved ejendommens administration – er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommens drift.

Anvendt regnskabspraksis

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 unoterede aktier, måles til dagsværdi på balancedagen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel 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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I de efterfølgende perioder måles 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.

Prioritetsgæld måles til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

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 gældsmetode 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.

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: PID:9208-2002-2-256189290082

IP: 85.191.xxx.xxx

2021-11-29 09:51:08 UTC

NEM ID 

Bent Roland Nielsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-256189290082

IP: 85.191.xxx.xxx

2021-11-29 09:51:08 UTC

NEM ID 

Jan Meelby Klausen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-531240647567

IP: 93.160.xxx.xxx

2021-11-29 15:02:27 UTC

NEM ID 

Linhardt Jensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-283309209520

IP: 87.57.xxx.xxx

2021-11-29 20:25:04 UTC

NEM ID 

Michael Carstens

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:31778530-RID:95951235

IP: 188.120.xxx.xxx

2021-11-30 07:05:17 UTC

NEM ID 

Jan Meelby Klausen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-531240647567

IP: 93.160.xxx.xxx

2021-11-30 07:20:01 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: LCFPU-00J2H-EVZMQ-IE28Y-FWBHL-3H0H5

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 tidsstemplet 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/validate>