

# Hadsund Erhvervsbygninger II ApS

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

CVR-nr. 31 16 01 89

**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	15

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2022/23 for Hadsund Erhvervsbygninger II ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min 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 min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Mellerup, den 8. januar 2024

### Direktion

Jan Meelby Klausen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Til kapitalejeren i Hadsund Erhvervsbygninger II ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Hadsund Erhvervsbygninger II ApS 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 II ApS C/O Meelby Klausen Holding ApS Østerbro 27, Mellerup 8930 Randers NØ
	CVR-nr.: 31 16 01 89
	Stiftet: 19. december 2007
	Hjemsted: Randers
	Regnskabsår: 1. juli 2022 - 30. juni 2023 16. regnskabsår
<b>Direktion</b>	Jan Meelby Klausen
<b>Revision</b>	Redmark Godkendt Revisionspartnerselskab Aalborgvej 51 9560 Hadsund
<b>Modervirksomhed</b>	Hadsund Erhvervsbygninger A/S

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år været investering i og udlejning af fast ejendom.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter.

Årets bruttofortjeneste udgør 890 t.kr. mod 832 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -222 t.kr. mod 222 t.kr. sidste år.

Ledelsen anser ikke årets resultat for tilfredsstillende.

### *Kapitalberedskab*

Selskabets resultat efter skat på -222 t.kr. medfører at selskabets egenkapital på balancedagen er negativ og har dermed et kapitaltab.

Det er ledelsens overbevisning at kapitalen kan reetableres ved egen fremtidige indtægter.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er efter regnskabsåret afhændet én af selskabets ejendomme, dette vil ikke påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt, da det aflagte årsregnskab afspejler denne dagsværdi.



## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

<u>Note</u>	2022/23 kr.	2021/22 t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>889.800</b>	<b>832</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	-705.321	0
1 Personaleomkostninger	0	0
Andre driftsomkostninger	0	-14
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>184.479</b>	<b>818</b>
2 Øvrige finansielle omkostninger	-463.620	-573
<b>Resultat før skat</b>	<b>-279.141</b>	<b>245</b>
3 Skat af årets resultat	57.415	-23
<b>Årets resultat</b>	<b>-221.726</b>	<b>222</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	0	222
Disponeret fra overført resultat	-221.726	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-221.726</b>	<b>222</b>

## Balance 30. juni

Aktiver	2023	2022
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
4 Investeringsejendomme	13.630.000	14.335
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>13.630.000</u>	<u>14.335</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>13.630.000</u></b>	<b><u>14.335</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	27.396	7
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	<u>12.974</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender i alt	<u>40.370</u>	<u>7</u>
Likvide beholdninger	<u>84.545</u>	<u>41</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>124.915</u></b>	<b><u>48</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>13.754.915</u></b>	<b><u>14.383</u></b>

## Balance 30. juni

<b>Passiver</b>		2023	2022
Note		kr.	t.kr.
<b>Egenkapital</b>			
5	Virksomhedskapital	125.000	125
	Overført resultat	-221.727	0
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	222
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-96.727</b>	<b>347</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	1.673.883	1.718
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>1.673.883</b>	<b>1.718</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Ansvarlig lånekapital	5.000.000	5.000
	Gæld til realkreditinstitutter	2.143.642	2.583
	Deposita	56.500	57
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	3.500	4
6	Langfristede gældsforpligtelser i alt	7.203.642	7.644
6	Kortfristet del af langfristet gæld	454.138	484
	Gæld til tilknyttede virksomheder	4.395.257	4.052
	Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	0	19
	Anden gæld	124.721	119
	Periodeafgrænsningsposter	1	0
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	4.974.117	4.674
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>12.177.759</b>	<b>12.318</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>13.754.915</b>	<b>14.383</b>
<b>7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>			
<b>8 Eventualposter</b>			

## Egenkapitalopgørelse

---

	Virksomhedskapital t.kr.	Overført resultat t.kr.	Foreslået udbytte for regnskabs- året t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital 1. juli 2022	125	0	-404	-279
Udloddet udbytte	0	0	404	404
Årets overførte overskud eller underskud	0	-222	0	-222
	<b>125</b>	<b>-222</b>	<b>0</b>	<b>-97</b>

## Noter

	2022/23 kr.	2021/22 t.kr.
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	81.000	236
Andre finansielle omkostninger	<u>382.620</u>	<u>337</u>
	<b><u>463.620</u></b>	<b><u>573</u></b>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	-12.974	19
Årets regulering af udskudt skat	<u>-44.441</u>	<u>4</u>
	<b><u>-57.415</u></b>	<b><u>23</u></b>

## Noter

	30/6 2023 kr.	30/6 2022 t.kr.
<b>4. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. juli	14.335.321	15.835
Afgang i årets løb	<u>0</u>	<u>-1.500</u>
<b>Kostpris 30. juni</b>	<b><u>14.335.321</u></b>	<b><u>14.335</u></b>
Årets regulering til dagsværdi	<u>-705.321</u>	<u>0</u>
<b>Regulering til dagsværdi 30. juni</b>	<b><u>-705.321</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>	<b><u>13.630.000</u></b>	<b><u>14.335</u></b>

Selskabets investeringsejendomme består af tre udlejningsejendomme på i alt 2.029 m<sup>2</sup> beliggende i Hadsund. Ejendommene blev anskaffet i hhv. februar og marts 2008 og er næsten fuldt udlejet til tredjemand på flereårige lejekontrakter.

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

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom 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.

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

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.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

<b>Mindre detail ejendom</b>	<b>2023</b>
Årlig leje pr. kvadratmeter	233
Udlejningsprocent	64
Afkastkrav i procent	8,50

## Noter

---

### 4. Investeringsejendomme (fortsat)

#### Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af ejendommstypen udgør 1.670 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 tillagt den kapitaliserede værdi af tilknyttet deposita. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 %-point vil dagsværdien falde med 90 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point vil medføre en stigning i dagsværdien på 102 t.kr.

<b>Større detail ejendom</b>	<b>2023</b>
Årlig leje pr. kvadratmeter	681
Udlejningsprocent	100
Afkastkrav i procent	7,25

#### Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af ejendommstypen udgør 11.360 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 tillagt den kapitaliserede værdi af tilknyttet deposita. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 %-point vil dagsværdien falde med 733 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point vil medføre en stigning i dagsværdien på 842 t.kr.

#### Opgjort til salgsværdi

Selskabets tredje ejendom er afhændet til tredjemand efter balancedagen, hvorfor denne ejendom er indregnet til den kontante købesum á 600 t.kr.

### 5. Virksomhedskapital

Anpartskapitalen består af 125 anparter á 1.000 kr. og multipla heraf. Der har ikke været ændringer til anpartskapitalen de seneste 5 regnskabsår.

## Noter

### 6. 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.
Ansvarlig lånekapital	5.000.000	0	5.000.000	5.000.000
Gæld til realkreditinstitutter	2.597.780	454.138	2.143.642	136.795
Deposita	56.500	0	56.500	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder	3.500	0	3.500	0
	<b>7.657.780</b>	<b>454.138</b>	<b>7.203.642</b>	<b>5.136.795</b>

### 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.598 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2023 udgør 13.630 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 15 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.

### 8. Eventualposter

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Hadsund Erhvervsbygninger A/S, CVR-nr. 29626731, som er administrationselskab 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, hvilket er oplyst i administrationselskabets årsregnskab.

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



## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Hadsund Erhvervsbygninger II ApS 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.

### 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 tilbageførslers 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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, omkostninger direkte forbundet med investeringsejendomme, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

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

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder tab ved salg af 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 gæld, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### 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.

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

### Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme 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".

## Anvendt regnskabspraksis

---

Investeringsejendomme 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".

### Tilgodehavender

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### Egenkapital

#### Udbytte

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

### Selskabsskat og udskudt skat

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 skatemæssige 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".

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Hadsund Erhvervsbygninger II ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

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 låneoptagelsestidspunktet 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 nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

# 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.”

## Jan Meelby Klausen

Direktionsmedlem

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

IP: 93.160.xxx.xxx

2024-01-11 15:19:38 UTC



## Jan Meelby Klausen

Dirigent

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

IP: 93.160.xxx.xxx

2024-01-11 15:19:38 UTC



## Michael Carstens

REDMARK, GODKENDT REVISIONSPARTNERSELSKAB CVR: 29442789

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Redmark, Godkendt Revisionspartnerselsk...

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

IP: 40.113.xxx.xxx

2024-01-11 15:21:17 UTC



Penneo dokumentnøgle: 6AE03-NCO02-KXW0V-TWMVY-KXE46-CX5ET

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**