



Ejendomsselskabet Hadsundvej 1 ApS

Hadsundvej 1, Als, 9560 Hadsund

CVR-nr. 33 86 55 11

Årsrapport

2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. maj 2018.

Grethe Risager
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Lederspåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2017 for Ejendomsselskabet Hadsundvej 1 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. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2017 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Als, den 29. maj 2018

Direktion



Grethe Risager

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Hadsundvej 1 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Hadsundvej 1 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hadsund, den 29. maj 2018

Kvist & Jensen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 36 71 77 85


Anders Flensted Nielsen

statsautoriseret revisor
MNE-nr. 31397

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Hadsundvej 1 ApS Hadsundvej 1 Als 9560 Hadsund
	CVR-nr.: 33 86 55 11
	Stiftet: 1. august 2011
	Hjemsted: Mariagerfjord kommune
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Grethe Risager
Revisor	Kvist & Jensen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Ringvejen 8 9560 Hadsund
Bankforbindelse	Jutlander Bank A/S
Modervirksomhed	VNR Holding ApS

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Hovedaktiviteten er udlejning af butiksejendom samt tank og bilvaskehal samt ejendomsinvestering i øvrigt.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 1.548 t.kr. mod 1.552 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 231 t.kr. mod 272 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Hadsundvej 1 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 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.

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 lejeindtægter, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter ejendommens drift og administration.

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Anvendt regnskabspraxis

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 på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte 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. Der afskrives ikke på grunde.

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 fremadrettet 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.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	25 år	ca. 50 %
Produktionsanlæg og maskiner	5-10 år	0

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.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

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

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Ejendomsselskabet Hadsundvej 1 ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle 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 på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Bruttofortjeneste	1.547.535	1.552.099
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-356.166	-382.136
Driftsresultat	1.191.369	1.169.963
Andre finansielle indtægter	52.192	39.747
1 Andre finansielle omkostninger	-948.146	-965.627
Resultat før skat	295.415	244.083
2 Skat af årets resultat	-64.228	27.830
Årets resultat	231.187	271.913
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	231.187	271.913
Disponeret i alt	231.187	271.913

Balance 31. december

Aktiver		<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
3	Grunde og bygninger	20.140.697	19.736.240
3	Produktionsanlæg og maskiner	0	25.974
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>20.140.697</u>	<u>19.762.214</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>20.140.697</u>	<u>19.762.214</u>
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	141.807	106.369
	Tilgodehavender i alt	<u>141.807</u>	<u>106.369</u>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	934.717	1.162.775
	Værdipapirer i alt	<u>934.717</u>	<u>1.162.775</u>
	Likvide beholdninger	66.048	117.087
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.142.572</u>	<u>1.386.231</u>
	Aktiver i alt	<u>21.283.269</u>	<u>21.148.445</u>

Balance 31. december

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Egenkapital		
4 Virksomhedskapital	80.000	80.000
5 Kursregulering af sikringsaktioner	-1.476.860	-1.883.911
6 Overført resultat	4.326.244	4.095.057
Egenkapital i alt	<u>2.929.384</u>	<u>2.291.146</u>
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	1.143.344	885.414
Hensatte forpligtelser i alt	<u>1.143.344</u>	<u>885.414</u>
Gældsforpligtelser		
7 Gæld til realkreditinstitutter	6.714.659	7.497.330
Deposita	630.000	630.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	5.100.000	5.100.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>12.444.659</u>	<u>13.227.330</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	806.000	815.000
Markedsværdi sikringstransaktioner	1.893.410	2.415.271
Leverandører af varer og tjenesteydelser	40.000	27.500
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.421.773	1.186.744
Anden gæld	499.699	195.040
Periodeafgrænsningsposter	105.000	105.000
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>4.765.882</u>	<u>4.744.555</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>17.210.541</u>	<u>17.971.885</u>
Passiver i alt	<u>21.283.269</u>	<u>21.148.445</u>
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
9 Eventualposter		

Noter

	2017	2016
1. Andre finansielle omkostninger		
Renter, tilknyttede virksomheder	376.257	360.521
Andre renteomkostninger	571.889	605.106
	948.146	965.627
2. Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	64.228	48.116
Regulering af tidligere års skat - ændring af skat%	0	-75.946
	64.228	-27.830
3. Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	Produktionsanlæg og maskiner
Kostpris 1. januar 2017	21.716.723	337.639
Tilgang	734.649	0
Kostpris 31. december 2017	22.451.372	337.639
Af- og nedskrivninger 1. januar 2017	1.980.483	311.665
Årets afskrivninger	330.192	25.974
Af- og nedskrivninger 31. december 2017	2.310.675	337.639
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	20.140.697	0
	31/12 2017	31/12 2016
4. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2017	80.000	80.000
	80.000	80.000

Noter

	31/12 2017	31/12 2016
5. Kursregulering af sikringsaktioner		
Kursregulering af sikringsaktioner 1. januar 2017	-1.883.911	-1.898.643
Årets regulering efter skat	407.051	14.732
	<u>-1.476.860</u>	<u>-1.883.911</u>
6. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2017	4.095.057	3.823.144
Årets overførte overskud eller underskud	231.187	271.913
	<u>4.326.244</u>	<u>4.095.057</u>
7. Gæld til realkreditinstitutter		
Pantebrevsrestgæld	7.655.240	8.461.077
Transaktionsomkostninger	-134.581	-148.747
	7.520.659	8.312.330
Heraf forfalder inden for 1 år	-806.000	-815.000
	<u>6.714.659</u>	<u>7.497.330</u>

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 7.655 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 19.733 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 5.000 t.kr. til sikkerhed for gæld til pengeinstitut. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

Ejerpantebrevet er ligeledes stillet til sikkerhed for gæld i Meny Als ApS's mellemværende med pengeinstitut.

9. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med VNR Holding ApS som 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.