



# **Ejendomsselskabet Hadsundvej 1 ApS**

**Teglvangenget 108, Als, 9560 Hadsund**

**CVR-nr. 33 86 55 11**

## **Årsrapport**

**2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24. maj 2019.

---

**Grethe Risager**  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

|  | <u>Side</u> |
|--|-------------|
| <b>Påtegninger</b>                               |             |
| Ledelsespåtegning                                | 1           |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab  | 2           |
| <b>Ledelsesberetning</b>                         |             |
| Selskabsoplysninger                              | 3           |
| Ledelsesberetning                                | 4           |
| <b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018</b> |             |
| Resultatopgørelse                                | 5           |
| Balance  | 6           |
| Noter  | 8           |
| Anvendt regnskabspraksis                         | 10          |

## **Ledelsespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2018 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Als, den 24. maj 2019

**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 2018 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 Etiske 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 24. maj 2019

### **Kvist & Jensen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 36 71 77 85

Anders Flensted Nielsen

statsautoriseret revisor  
mne31397

## Selskabsoplysninger

---

|                        |  |
|------------------------|--|
| <b>Selskabet</b>       | Ejendomsselskabet Hadsundvej 1 ApS<br>Teglvangenget 108<br>Als<br>9560 Hadsund         |
|                        | CVR-nr.: 33 86 55 11   |
|                        | Stiftet: 1. august 2011  |
|                        | Hjemsted: Mariagerfjord kommune  |
|                        | Regnskabsår: 1. januar - 31. december  |
| <b>Direktion</b>       | Grethe Risager   |
| <b>Revisor</b>         | Kvist & Jensen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab<br>Ringvejen 8<br>9560 Hadsund |
| <b>Bankforbindelse</b> | Jutlander Bank A/S   |
| <b>Modervirksomhed</b> | VNR Holding ApS  |

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af butiksejendom og tank og bilvaskehal samt ejendomsinvestering i øvrigt.

Butiksejendommen samt tank og bilvaskehal er solgt pr. 31.12.2018.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 1.476 t.kr. mod 1.548 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -3.957 t.kr. mod 231 t.kr. sidste år.

Regnskabsåret har været præget af salg af erhvervsejendomme med et regnskabsmæssigt tab på 4.466 t.kr.

Selskabskapitalen er tabt. Det er ledelsens forventning at den tabte kapital vil blive reetablering de kommende år.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

| <u>Note</u>                                       | <u>2018</u>       | <u>2017</u>      |
|---|-------------------|------------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                          | <b>1.475.746</b>  | <b>1.547.535</b> |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | -300.493          | -356.166         |
| Andre driftsomkostninger                          | -4.466.272        | 0                |
| <b>Driftsresultat</b>                             | <b>-3.291.019</b> | <b>1.191.369</b> |
| Andre finansielle indtægter                       | 54.870            | 52.192           |
| Øvrige finansielle omkostninger                   | -1.086.849        | -948.146         |
| <b>Resultat før skat</b>                          | <b>-4.322.998</b> | <b>295.415</b>   |
| Skat af årets resultat                            | 365.776           | -64.228          |
| <b>Årets resultat</b>                             | <b>-3.957.222</b> | <b>231.187</b>   |
| <b>Forslag til resultatdisponering:</b>           |                   |                  |
| Overføres til overført resultat                   | 0                 | 231.187          |
| Disponeret fra overført resultat                  | -3.957.222        | 0                |
| <b>Disponeret i alt</b>                           | <b>-3.957.222</b> | <b>231.187</b>   |

**Balance 31. december**

| <b>Aktiver</b>           |                                     | 2018                     | 2017                     |
|--------------------------|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Note                     |                                     | <u>          </u>        | <u>          </u>        |
| <b>Anlægsaktiver</b>     |                                     |                          |                          |
| 2                        | Grunde og bygninger                 | 806.897                  | 20.140.697               |
|                          | Materielle anlægsaktiver i alt      | <u>806.897</u>           | <u>20.140.697</u>        |
|                          | <b>Anlægsaktiver i alt</b>          | <b><u>806.897</u></b>    | <b><u>20.140.697</u></b> |
| <b>Omsætningsaktiver</b> |                                     |                          |                          |
|                          | Andre tilgodehavender               | 14.930.105               | 141.807                  |
|                          | Tilgodehavender i alt               | <u>14.930.105</u>        | <u>141.807</u>           |
|                          | Andre værdipapirer og kapitalandele | 0                        | 934.717                  |
|                          | Værdipapirer i alt                  | <u>0</u>                 | <u>934.717</u>           |
|                          | Likvide beholdninger                | 135.194                  | 66.048                   |
|                          | <b>Omsætningsaktiver i alt</b>      | <b><u>15.065.299</u></b> | <b><u>1.142.572</u></b>  |
|                          | <b>Aktiver i alt</b>                | <b><u>15.872.196</u></b> | <b><u>21.283.269</u></b> |



**Balance 31. december**

| <b>Passiver</b>               |  | 2018                     | 2017                     |
|-------------------------------|--|--------------------------|--------------------------|
| Note                          |  | <u>          </u>        | <u>          </u>        |
| <b>Egenkapital</b>            |  |                          |                          |
| 3                             | Virksomhedskapital                       | 80.000                   | 80.000                   |
| 4                             | Øvrige reserver                          | -1.261.287               | -1.476.860               |
| 5                             | Overført resultat                        | 369.022                  | 4.326.244                |
|                               | <b>Egenkapital i alt</b>                 | <b><u>-812.265</u></b>   | <b><u>2.929.384</u></b>  |
| <b>Hensatte forpligtelser</b> |  |                          |                          |
|                               | Hensættelser til udskudt skat            | 0                        | 1.143.344                |
|                               | <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>      | <b><u>0</u></b>          | <b><u>1.143.344</u></b>  |
| <b>Gældsforpligtelser</b>     |  |                          |                          |
|                               | Gæld til realkreditinstitutter           | 0                        | 6.714.659                |
|                               | Deposita                                 | 12.000                   | 630.000                  |
|                               | Gæld til tilknyttede virksomheder        | 5.100.000                | 5.100.000                |
|                               | Langfristede gældsforpligtelser i alt    | <u>5.112.000</u>         | <u>12.444.659</u>        |
|                               | Kortfristet del af langfristet gæld      | 6.837.180                | 806.000                  |
|                               | Markedsværdi sikringstransaktioner       | 1.617.035                | 1.893.410                |
|                               | Leverandører af varer og tjenesteydelser | 323.000                  | 40.000                   |
|                               | Gæld til tilknyttede virksomheder        | 1.111.623                | 1.421.773                |
|                               | Selskabsskat                             | 916.860                  | 0                        |
|                               | Anden gæld                               | 766.763                  | 499.699                  |
|                               | Periodeafgrænsningsposter                | 0                        | 105.000                  |
|                               | Kortfristede gældsforpligtelser i alt    | <u>11.572.461</u>        | <u>4.765.882</u>         |
|                               | <b>Gældsforpligtelser i alt</b>          | <b><u>16.684.461</u></b> | <b><u>17.210.541</u></b> |
|                               | <b>Passiver i alt</b>                    | <b><u>15.872.196</u></b> | <b><u>21.283.269</u></b> |

1 Særlige poster

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

7 Eventualposter

## Noter

|   | 2018                     | 2017                     |
|---|--------------------------|--------------------------|
| <b>1. Særlige poster</b>  |                          |                          |
| Som omtalt i ledelsesberetningen er årets resultat påvirket af en række forhold, som afviger fra, hvad ledelsen vurderer som en del af den primære drift. |                          |                          |
| Særlige poster for året er specificeret nedenfor, herunder hvor disse er indregnet i resultatopgørelsen.  |                          |                          |
| Omkostninger:   |                          |                          |
| Tab ved salg af ejendom   | 4.466.272                | 0                        |
|   | <u>4.466.272</u>         | <u>0</u>                 |
| Særlige poster indgår på følgende linjer i årsregnskabet:   |                          |                          |
| Andre driftsomkostninger  | -4.466.272               | 0                        |
| <b>Resultat af særlige poster netto</b>   | <b><u>-4.466.272</u></b> | <b><u>0</u></b>          |
| <b>2. Grunde og bygninger</b>   |                          |                          |
| Kostpris 1. januar 2018   | 22.451.372               | 21.716.723               |
| Tilgang i årets løb   | 0                        | 734.649                  |
| Afgang i årets løb  | -21.486.326              | 0                        |
| <b>Kostpris 31. december 2018</b>   | <b><u>965.046</u></b>    | <b><u>22.451.372</u></b> |
| Af- og nedskrivninger 1. januar 2018  | -2.310.675               | -1.980.483               |
| Årets af-/nedskrivninger  | -300.493                 | -330.192                 |
| Af-/nedskrivninger, afhændede aktiver   | 2.453.019                | 0                        |
| <b>Af- og nedskrivninger 31. december 2018</b>  | <b><u>-158.149</u></b>   | <b><u>-2.310.675</u></b> |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018</b>  | <b><u>806.897</u></b>    | <b><u>20.140.697</u></b> |
| <b>3. Virksomhedskapital</b>  |                          |                          |
| Virksomhedskapital 1. januar 2018   | 80.000                   | 80.000                   |
|   | <u>80.000</u>            | <u>80.000</u>            |
| <b>4. Øvrige reserver</b>   |                          |                          |
| Øvrige reserver 1. januar 2018  | -1.476.860               | -1.883.911               |
| Årets regulering efter skat   | 215.573                  | 407.051                  |
|   | <u>-1.261.287</u>        | <u>-1.476.860</u>        |

## Noter

---

|  | <u>31/12 2018</u>     | <u>31/12 2017</u>       |
|--|-----------------------|-------------------------|
| <b>5. Overført resultat</b>              |                       |                         |
| Overført resultat 1. januar 2018         | 4.326.244             | 4.095.057               |
| Årets overførte overskud eller underskud | <u>-3.957.222</u>     | <u>231.187</u>          |
|  | <u><b>369.022</b></u> | <u><b>4.326.244</b></u> |

## 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 6.837 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, som pr. 31.12.2018 er solgt. Som følge heraf skal gælden overdrages eller indfries.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 5.000 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevne giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.

## 7. 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 selskabs-skat.

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

## 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 nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

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

Omkostninger til ejendomme omfatter ejendommens drift og administration.

### Af- og nedskrivninger

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

### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder tab ved salg af anlægsaktiver.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurs tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### 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

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger til dagsværdi og 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.

Tilbageførsel af tidligere foretagne opskrivninger og indregnede udskudte skatter vedrørende opskrivninger indregnes direkte i selskabets egenkapital.

Øvrige 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 fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tids punkt, 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.

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

|           | Brugstid  | Restværdi |
|-----------|-----------|-----------|
| Bygninger | ca. 25 år | 50%       |

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 salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

### 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, 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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 proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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

### Periodeafgrænsningsposter

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