



# Ejendomsselskabet Hadsundvej 1 ApS

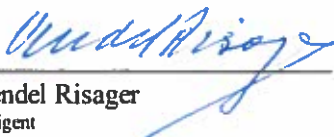
Hadsundvej 1, Als, 9560 Hadsund

CVR-nr. 33 86 55 11

## Årsrapport

2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. april 2017.

  
Vendel Risager  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<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 2016</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

## **Ledelsespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2016 for opfyldt.

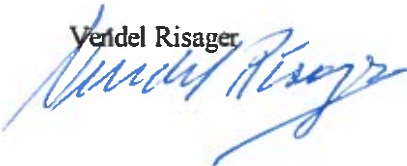
Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Als, den 27. april 2017

**Direktion**

Vendel 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 2016 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 27. april 2017

### **Kvist & Jensen, Mariagerfjord AS**

Statsautoriserede Revisorer  
CVR-nr. 29 31 30 75

Anders Flensted Nielsen  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	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
<b>Direktion</b>	Vendel Risager
<b>Revisor</b>	Kvist & Jensen, Mariagerfjord AS Statsautoriserede Revisorer Ringvejen 8 9560 Hadsund
<b>Bankforbindelse</b>	Jutlander Bank A/S
<b>Modervirksomhed</b>	VNR Holding ApS

## **Ledelsesberetning**

---

### **Hovedaktivitet**

Hovedaktiviteten er udlejning af butiksejendom samt tank og bilvaskehal.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttofortjeneste udgør 1.552 t.kr. mod 1.579 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 272 t.kr. mod 211 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Hadsundvej 1 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

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 regnskabspraksis

---

### 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 sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

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

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>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.552.099</b>	<b>1.579.492</b>
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-382.136	-382.136
<b>Driftsresultat</b>	<b>1.169.963</b>	<b>1.197.356</b>
Andre finansielle indtægter	39.747	35.437
1 Andre finansielle omkostninger	-965.627	-988.038
<b>Resultat før skat</b>	<b>244.083</b>	<b>244.755</b>
2 Skat af årets resultat	27.830	-34.016
<b>Årets resultat</b>	<b>271.913</b>	<b>210.739</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	271.913	210.739
<b>Disponeret i alt</b>	<b>271.913</b>	<b>210.739</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
3 Grunde og bygninger	19.736.240	20.066.432
3 Produktionsanlæg og maskiner	25.974	77.918
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>19.762.214</u>	<u>20.144.350</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>19.762.214</u></b>	<b><u>20.144.350</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Andre tilgodehavender	106.369	870.300
Tilgodehavender i alt	<u>106.369</u>	<u>870.300</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	1.162.775	0
Værdipapirer i alt	<u>1.162.775</u>	<u>0</u>
Likvide beholdninger	117.087	346.586
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>1.386.231</u></b>	<b><u>1.216.886</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>21.148.445</u></b>	<b><u>21.361.236</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>			
<u>Note</u>		<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Egenkapital</b>			
4	Virksomhedskapital	80.000	80.000
5	Kursregulering af sikringsaktioner	-1.883.911	-1.898.642
6	Overført resultat	4.095.057	3.823.144
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>2.291.146</b>	<b>2.004.502</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	885.414	732.079
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>885.414</b>	<b>732.079</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
7	Gæld til realkreditinstitutter	7.497.330	8.297.176
	Deposita	630.000	630.000
	Gæld til tilknyttede virksomheder	5.100.000	5.100.000
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	13.227.330	14.027.176
	Kortfristet del af langfristet gæld	815.000	805.000
	Markedsværdi sikringstransaktioner	2.415.271	2.531.525
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	27.500	22.500
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.186.744	911.865
	Anden gæld	195.040	195.339
	Periodeafgrænsningsposter	105.000	131.250
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	4.744.555	4.597.479
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>17.971.885</b>	<b>18.624.655</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>21.148.445</b>	<b>21.361.236</b>
8	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
9	<b>Eventualposter</b>		

**Noter**

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>1. Andre finansielle omkostninger</b>		
Renter, tilknyttede virksomheder	360.521	344.916
Andre renteomkostninger	<u>605.106</u>	<u>643.122</u>
	<u><b>965.627</b></u>	<u><b>988.038</b></u>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Årets regulering af udskudt skat	48.116	42.050
Regulering af tidligere års skat - ændring af skat%	<u>-75.946</u>	<u>-8.034</u>
	<u><b>-27.830</b></u>	<u><b>34.016</b></u>
<b>3. Materielle anlægsaktiver</b>		
	<b>Grunde og bygninger</b>	<b>Produktions-anlæg og maskiner</b>
Kostpris 1. januar 2016	<u>21.716.723</u>	<u>337.639</u>
<b>Kostpris 31. december 2016</b>	<u><b>21.716.723</b></u>	<u><b>337.639</b></u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2016	1.650.291	259.721
Årets afskrivninger	<u>330.192</u>	<u>51.944</u>
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2016</b>	<u><b>1.980.483</b></u>	<u><b>311.665</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016</b>	<u><b>19.736.240</b></u>	<u><b>25.974</b></u>
	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
<b>4. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. januar 2016	<u>80.000</u>	<u>80.000</u>
	<u><b>80.000</b></u>	<u><b>80.000</b></u>

**Noter**

	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
<b>5. Kursregulering af sikringsaktioer</b>		
Kursregulering af sikringsaktioer 1. januar 2016	-1.898.643	-2.167.576
Årets regulering efter skat	<u>14.732</u>	<u>268.934</u>
	<b><u>-1.883.911</u></b>	<b><u>-1.898.642</u></b>
<b>6. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar 2016	3.823.144	3.612.405
Årets overførte overskud eller underskud	<u>271.913</u>	<u>210.739</u>
	<b><u>4.095.057</u></b>	<b><u>3.823.144</u></b>
<b>7. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Pantebrevsrestgæld	8.461.077	9.265.089
Transaktionsomkostninger	<u>-148.747</u>	<u>-162.913</u>
	8.312.330	9.102.176
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-815.000</u>	<u>-805.000</u>
	<b><u>7.497.330</u></b>	<b><u>8.297.176</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>4.215.289</u>	<u>5.094.926</u>
<b>8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 8.461 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 19.736 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.		
<b>9. Eventualposter</b>		
<b>Sambeskatning</b>		
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.		

## Noter

---

### 9. Eventualposter (fortsat)

#### Sambeskatning (fortsat)

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