

# Ejendomsselskabet Hadsundvej 61A ApS

Skibstedsvej 2, 9000 Aalborg

CVR-nr. 40 26 17 29

## Årsrapport

**1. januar - 31. december 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 23. juni 2023.

---

Jette Lindorff Riis  
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 2022</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Ejendomsselskabet Hadsundvej 61A 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 2022 samt af re-sultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 23. juni 2023

### Direktion

Jette Lindorff Riis  
Direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til anpartshaverne i Ejendomsselskabet Hadsundvej 61A ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Hadsundvej 61A ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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.

Aarhus, den 23. juni 2023

### **Redmark**

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 29 44 27 89

Marianne Fog Jørgensen

statsautoriseret revisor  
mne21405

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Hadsundvej 61A ApS Skibstedsvej 2 9000 Aalborg
	E-mail: jette_riis@hotmail.com
	CVR-nr.: 40 26 17 29
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Jette Lindorff Riis, Direktør
<b>Revisor</b>	Redmark Godkendt Revisionspartnerselskab Sommervej 31C 8210 Aarhus V

## Ledelsesberetning

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Hovedaktiviteten har for året bestået af investering samt udlejning af erhvervsejendomme.

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

Årets bruttofortjeneste udgør 407 t.kr. mod 352 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 43 t.kr. mod 13 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.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>407.150</b>	<b>352.139</b>
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	-237.875	-237.875
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>169.275</b>	<b>114.264</b>
1 Øvrige finansielle omkostninger	-113.745	-98.113
<b>Resultat før skat</b>	<b>55.530</b>	<b>16.151</b>
Skat af årets resultat	-12.847	-3.600
<b>Årets resultat</b>	<b>42.683</b>	<b>12.551</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	42.683	12.551
<b>Disponeret i alt</b>	<b>42.683</b>	<b>12.551</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		<u>2022</u>	<u>2021</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
2	Grunde og bygninger	5.961.998	6.146.771
2	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	<u>345.166</u>	<u>398.268</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>6.307.164</u>	<u>6.545.039</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>6.307.164</u></b>	<b><u>6.545.039</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Udskudte skatteaktiver	53.401	27.242
	Periodeafgrænsningsposter	<u>1.121</u>	<u>524</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>54.522</u>	<u>27.766</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>54.522</u></b>	<b><u>27.766</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>6.361.686</u></b>	<b><u>6.572.805</u></b>



## Balance 31. december

<b>Passiver</b>		<u>2022</u>	<u>2021</u>
<u>Note</u>			
<b>Egenkapital</b>			
	Virksomhedskapital	50.000	50.000
	Overført resultat	<u>55.772</u>	<u>13.089</u>
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>105.772</u></b>	<b><u>63.089</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
3	Gæld til realkreditinstitutter	2.472.433	2.622.771
4	Gæld til pengeinstitutter	1.699.064	1.827.095
	Deposita	<u>215.000</u>	<u>215.000</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>4.386.497</u>	<u>4.664.866</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	292.662	297.823
	Gæld til pengeinstitutter	34.621	102.916
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	14.900	14.900
	Selskabsskat	39.006	25.652
	Anden gæld	<u>1.488.228</u>	<u>1.403.559</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.869.417</u>	<u>1.844.850</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>6.255.914</u></b>	<b><u>6.509.716</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>6.361.686</u></b>	<b><u>6.572.805</u></b>
5	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
6	<b>Eventualposter</b>		

## Egenkapitaloppgørelse

---

	Virksomhedskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	50.000	538	50.538
Årets overførte overskud eller underskud	0	12.551	12.551
Egenkapital 1. januar 2022	50.000	13.089	63.089
Årets overførte overskud eller underskud	0	42.683	42.683
	<b>50.000</b>	<b>55.772</b>	<b>105.772</b>

## Noter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Renter, bankgæld	82.413	68.182
Renter, kassekredit	479	1.279
Renter, mellemværende med virksomhedsdeltager	27.932	26.600
Ikke-fradragsberettigede renter	0	234
Låneomkostninger	1.818	1.818
Tillæg vedrørende selskabsskat	1.103	0
	<u><b>113.745</b></u>	<u><b>98.113</b></u>
<b>2. Materielle anlægsaktiver</b>		
	<u><b>Grunde og bygninger</b></u>	<u><b>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b></u>
Kostpris 1. januar 2022	6.633.727	531.023
<b>Kostpris 31. december 2022</b>	<u><b>6.633.727</b></u>	<u><b>531.023</b></u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022	486.956	132.755
Årets afskrivninger	184.773	53.102
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2022</b>	<u><b>671.729</b></u>	<u><b>185.857</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>	<u><b>5.961.998</b></u>	<u><b>345.166</b></u>

## Noter

---

	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
<b>3. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	2.634.126	2.786.688
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-161.693</u>	<u>-163.917</u>
	<b><u>2.472.433</u></b>	<b><u>2.622.771</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>1.850.554</u>	<u>2.034.267</u>
<b>4. Gæld til pengeinstitutter</b>		
Gæld til pengeinstitutter i alt	1.830.033	1.961.001
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-130.969</u>	<u>-133.906</u>
	<b><u>1.699.064</u></b>	<b><u>1.827.095</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>1.044.218</u>	<u>1.300.000</u>
<b>5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.665.000 kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 5.961.998 kr.		
Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 2.850.000 kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.		
<b>6. Eventualposter</b>		
<b>Eventualforpligtelser</b>		
Der er ingen eventualforpligtelser.		

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Hadsundvej 61A 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.

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, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusiv moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

### Af- og nedskrivninger

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter og garantiomkostninger. 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.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger 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. Over stiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, 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:

	Brugstid
Bygninger	10-50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	10 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

### 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. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende de efterfølgende regnskabsår.

### 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 acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af 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 til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er 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 samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.