

# Ejendomsselskabet Hadsundvej 61A ApS

Skibstedsvej 2, 9000 Aalborg

CVR-nr. 40 26 17 29

## Årsrapport

**1. januar - 31. december 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 4. juli 2022.

---

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 2021</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 2021 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 2021 samt af re-sultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2021 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 4. juli 2022

### 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 2021 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 4. juli 2022

### **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**

Det ordinære resultat efter skat udgør 13 t.kr. mod 49 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>2021</u>	<u>2020</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>352.139</b>	<b>372.762</b>
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	-237.875	-237.228
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>114.264</b>	<b>135.534</b>
1 Øvrige finansielle omkostninger	-98.113	-73.010
<b>Resultat før skat</b>	<b>16.151</b>	<b>62.524</b>
Skat af årets resultat	-3.600	-13.742
<b>Årets resultat</b>	<b>12.551</b>	<b>48.782</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	12.551	48.782
<b>Disponeret i alt</b>	<b>12.551</b>	<b>48.782</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
2 Grunde og bygninger	6.146.771	6.331.544
2 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	<u>398.268</u>	<u>451.370</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>6.545.039</u>	<u>6.782.914</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>6.545.039</u></b>	<b><u>6.782.914</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Udskudte skatteaktiver	27.242	5.190
Periodeafgrænsningsposter	<u>524</u>	<u>973</u>
Tilgodehavender i alt	<u>27.766</u>	<u>6.163</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>27.766</u></b>	<b><u>6.163</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>6.572.805</u></b>	<b><u>6.789.077</u></b>



## Balance 31. december

<b>Passiver</b>		
Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat	13.089	538
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>63.089</b>	<b>50.538</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
3 Gæld til realkreditinstitutter	2.622.771	2.781.238
4 Gæld til pengeinstitutter	1.827.095	1.963.320
Deposita	215.000	215.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4.664.866	4.959.558
Kortfristet del af langfristet gæld	297.823	295.911
Gæld til pengeinstitutter	102.916	118.577
Leverandører af varer og tjenesteydelser	14.900	16.614
Selskabsskat	25.652	5.324
Anden gæld	1.403.559	1.342.555
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.844.850	1.778.981
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>6.509.716</b>	<b>6.738.539</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>6.572.805</b>	<b>6.789.077</b>
5 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
6 <b>Eventualposter</b>		

## Egenkapitaloppgørelse

---

	Virksomhedskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2020	50.000	-48.244	1.756
Årets overførte overskud eller underskud	0	48.782	48.782
Egenkapital 1. januar 2021	50.000	538	50.538
Årets overførte overskud eller underskud	0	12.551	12.551
	<b>50.000</b>	<b>13.089</b>	<b>63.089</b>

## Noter

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Renter, bankgæld	68.182	69.049
Renter, kassekredit	1.279	2.142
Renter, mellemværende med virksomhedsdeltager	26.600	0
Ikke-fradragsberettigede renter	234	0
Låneomkostninger	1.818	1.819
	<b><u>98.113</u></b>	<b><u>73.010</u></b>
<b>2. Materielle anlægsaktiver</b>		
	<b><u>Grunde og bygninger</u></b>	<b><u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u></b>
Kostpris 1. januar 2021	6.633.727	531.023
<b>Kostpris 31. december 2021</b>	<b><u>6.633.727</u></b>	<b><u>531.023</u></b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2021	302.183	79.653
Årets afskrivninger	184.773	53.102
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2021</b>	<b><u>486.956</u></b>	<b><u>132.755</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>	<b><u>6.146.771</u></b>	<b><u>398.268</u></b>

## Noter

---

	<u>31/12 2021</u>	<u>31/12 2020</u>
<b>3. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	2.786.688	2.945.563
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-163.917</u>	<u>-164.325</u>
	<b><u>2.622.771</u></b>	<b><u>2.781.238</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>2.034.267</u>	<u>2.036.085</u>
<b>4. Gæld til pengeinstitutter</b>		
Gæld til pengeinstitutter i alt	1.961.001	2.094.906
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-133.906</u>	<u>-131.586</u>
	<b><u>1.827.095</u></b>	<b><u>1.963.320</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>1.300.000</u>	<u>1.435.000</u>
<b>5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.819.000 kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 6.146.771 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 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

Bruttofortjenesten indeholder nettoomsætning bestående af lejeindtægter, omkostninger vedrørende udlejningsejendom, 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 indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

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

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Af- og nedskrivninger

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

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

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 nettopenge-strømme 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 skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst.

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, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

### 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 nominel værdi.