

# Hadsund Erhvervsbygninger A/S

C/O Meelby Klausen Holding ApS, Østerbro 27, Mellerup, 8930 Randers NØ

CVR-nr. 29 62 67 31

**Årsrapport**

**2024/25**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 4. december 2025.

---

Jan Meelby Klausen  
Dirigent

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab 1. juli 2024 - 30. juni 2025</b>	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	16

## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2024/25 for Hadsund Erhvervsbygninger A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Mellerup, den 4. december 2025

### Direktion

Bent Roland Nielsen

### Bestyrelse

Jan Meelby Klausen  
Formand

Linhardt Jensen

Bent Roland Nielsen

## Til kapitalejerne i Hadsund Erhvervsbygninger A/S

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Hadsund Erhvervsbygninger A/S for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om den skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

- Planlægger og udfører vi revisionen af årsregnskabet for at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis vedrørende de konsoliderede finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsenhederne som grundlag for at udforme en konklusion om årsregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og gennemgå det udførte revisionsarbejde. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Hadsund, den 4. december 2025

## Redmark

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 29 44 27 89

Michael Carstens

statsautoriseret revisor  
mne34300

**Selskabet**

Hadsund Erhvervsbygninger A/S  
C/O Meelby Klausen Holding ApS  
Østerbro 27, Mellerup  
8930 Randers NØ

CVR-nr.: 29 62 67 31  
Stiftet: 27. juni 2006  
Hjemsted: Randers  
Regnskabsår: 1. juli 2024 - 30. juni 2025

**Bestyrelse**

Jan Meelby Klausen, Formand  
Linhardt Jensen  
Bent Roland Nielsen

**Direktion**

Bent Roland Nielsen

**Revision**

Redmark  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Aalborgvej 51  
9560 Hadsund

**Dattervirksomheder**

Hadsund Erhvervsbygninger II ApS, Randers NØ  
Hadsund Erhvervsbygninger V ApS, Randers NØ  
Hadsund Erhvervsbygninger VI A/S, Randers NØ  
RNIHE Holding ApS, Randers NØ  
Komplementarselskabet Priorparken 351 ApS, Randers NØ  
K/S Priorparken 351, Randers NØ

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af investering i og udlejning af fast ejendom, samt investering i datterselskaber med samme formål.

### Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Der har ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

Årets bruttofortjeneste udgør 5.590 t.kr. mod 5.248 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 2.285 t.kr. mod 633 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

Note	2024/25 kr.	2023/24 t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>5.590.027</b>	<b>5.248</b>
1 Personaleomkostninger	-1.066.995	-1.098
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	-22.400	-72
<b>Driftsresultat</b>	<b>4.500.632</b>	<b>4.078</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	1.406.728	1.025
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver	-1.622.621	-2.582
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	258.601	169
2 Øvrige finansielle omkostninger	-1.393.881	-1.355
<b>Resultat før skat</b>	<b>3.149.459</b>	<b>1.335</b>
3 Skat af årets resultat	-864.800	-702
<b>Årets resultat</b>	<b>2.284.659</b>	<b>633</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	3.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	1.406.727	1.025
Overføres til overført resultat	877.932	0
Disponeret fra overført resultat	0	-3.392
<b>Disponeret i alt</b>	<b>2.284.659</b>	<b>633</b>

## Balance 30. juni

### Aktiver

Note	2025 kr.	2024 t.kr.
<b>Anlægsaktiver</b>		
4 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	52.952	52
5 Investeringsejendomme	73.800.000	73.800
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>73.852.952</u>	<u>73.852</u>
6 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	12.552.317	11.740
7 Andre værdipapirer og kapitalandele	66.092.542	69.089
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>78.644.859</u>	<u>80.829</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>152.497.811</u></b>	<b><u>154.681</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	5.908.693	6.008
Tilgodehavende selskabsskat	247.531	0
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	120.422	124
Tilgodehavender i alt	<u>6.276.646</u>	<u>6.132</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	0	3
Værdipapirer i alt	<u>0</u>	<u>3</u>
Likvide beholdninger	121.020	0
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>6.397.666</u></b>	<b><u>6.135</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>158.895.477</u></b>	<b><u>160.816</u></b>

## Balance 30. juni

### Passiver

Note	2025 kr.	2024 t.kr.
<b>Egenkapital</b>		
8 Virksomhedskapital	5.100.000	5.100
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	12.396.976	10.990
Overført resultat	<u>105.019.638</u>	<u>104.142</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>122.516.614</u></b>	<b><u>120.232</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	<u>14.009.027</u>	<u>13.771</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>14.009.027</u></b>	<b><u>13.771</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	5.593.769	8.018
Deposita	1.257.000	1.257
Selskabsskat	<u>253.556</u>	<u>206</u>
9 Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>7.104.325</u>	<u>9.481</u>
9 Kortfristet del af langfristet gæld	2.403.333	2.278
Gæld til pengeinstitutter	0	2.656
Modtagne forudbetalinger fra kunder	22.880	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	138.592	130
Gæld til tilknyttede virksomheder	12.351.540	11.892
Anden gæld	<u>349.166</u>	<u>376</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>15.265.511</u>	<u>17.332</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>22.369.836</u></b>	<b><u>26.813</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>158.895.477</u></b>	<b><u>160.816</u></b>

10 Oplysninger om dagsværdi

11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

12 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital kr.	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdi metode kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. juli 2024	5.100.000	10.990.249	104.141.706	120.231.955
Resultatandel	0	1.406.727	877.932	2.284.659
	<b>5.100.000</b>	<b>12.396.976</b>	<b>105.019.638</b>	<b>122.516.614</b>

	2024/25 kr.	2023/24 t.kr.
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	<u>1.066.995</u>	<u>1.098</u>
	<b><u>1.066.995</u></b>	<b><u>1.098</u></b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	591.050	347
Andre finansielle omkostninger	<u>802.831</u>	<u>1.008</u>
	<b><u>1.393.881</u></b>	<b><u>1.355</u></b>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	626.134	472
Årets regulering af udskudt skat	<u>238.666</u>	<u>230</u>
	<b><u>864.800</u></b>	<b><u>702</u></b>
<b>4. Materielle anlægsaktiver</b>		<b>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.</b>
		<u>                    </u>
Kostpris 1. juli		796.848
Tilgang		<u>23.366</u>
<b>Kostpris 30. juni</b>		<b><u>820.214</u></b>
Af- og nedskrivninger 1. juli		744.862
Årets afskrivninger		<u>22.400</u>
<b>Af- og nedskrivninger 30. juni</b>		<b><u>767.262</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>		<b><u>52.952</u></b>

	30/6 2025	30/6 2024
	kr.	t.kr.
<b>5. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. juli	<u>32.526.304</u>	<u>32.526</u>
<b>Kostpris 30. juni</b>	<b><u>32.526.304</u></b>	<b><u>32.526</u></b>
Regulering til dagsværdi 1. juli	<u>41.273.696</u>	<u>41.274</u>
<b>Regulering til dagsværdi 30. juni</b>	<b><u>41.273.696</u></b>	<b><u>41.274</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>	<b><u>73.800.000</u></b>	<b><u>73.800</u></b>

Selskabets investeringsejendomme består af én erhvervsudlejningsejendom på i alt 25.142 m<sup>2</sup> beliggende i Hadsund. Ejendommen er fuldt udlejet på flerårige lejekontrakter til tredjemænd. Ejendommen værdiansættes årligt ud fra en normalindtjeningsbaseret model på basis af den forventede fremtidige normalindtjening

#### Dagsværdi beskrivelse for ejendommen

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Væsentlige ikke observerbare forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

	30/6 2025	30/6 2024
Årlig leje pr. kvadratmeter	265	205
Udlejningsprocent	100	100
Afkast i procent	9,0	7,0

## 5. Investeringsejendomme (fortsat)

### Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 73.800 t.kr. pr. 30. juni 2025. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil dagsværdien falde med 4.919 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 5.676 t.kr.

## 6. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kostpris 1. juli	750.000	750
<b>Kostpris 30. juni</b>	<b>750.000</b>	<b>750</b>
Opskrivninger 1. juli	10.990.249	10.412
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	1.406.728	1.025
Udbytte	-594.660	-447
<b>Opskrivninger 30. juni</b>	<b>11.802.317</b>	<b>10.990</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>	<b>12.552.317</b>	<b>11.740</b>

### Tilknyttede virksomheder:

	Hjemsted	Ejerandel
Hadsund Erhvervsbygninger II ApS	Randers NØ	100 %
Hadsund Erhvervsbygninger V ApS	Randers NØ	100 %
Hadsund Erhvervsbygninger VI A/S	Randers NØ	100 %
RNIHE Holding ApS	Randers NØ	100 %
Komplementarselskabet Priorparken 351 ApS	Randers NØ	100 %
K/S Priorparken 351	Randers NØ	100 %

## 7. Andre værdipapirer og kapitalandele

Kostpris 1. juli	23.158.890	23.159
<b>Kostpris 30. juni</b>	<b>23.158.890</b>	<b>23.159</b>
Opskrivninger 1. juli	45.929.803	48.934
Årets nedskrivninger	-2.996.151	-3.004
<b>Opskrivninger 30. juni</b>	<b>42.933.652</b>	<b>45.930</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>	<b>66.092.542</b>	<b>69.089</b>

<u>30/6 2025</u>	<u>30/6 2024</u>
<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>

**8. Virksomhedskapital**

Aktiekapitalen består af 5.100 aktier á 1.000 kr. og multipla heraf.  
Der har ikke været ændringer til aktiekapitalen de seneste fem regnskabsår.

**9. Gældsforpligtelser**

	<u>Gæld i alt</u>	<u>Kortfristet del af lang-</u>	<u>Langfristet</u>	<u>Restgæld</u>
	<u>30/6 2025</u>	<u>fristet gæld</u>	<u>gæld</u>	<u>efter 5 år</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Gæld til realkreditinstitutter	7.997.102	2.403.333	5.593.769	0
Deposita	1.257.000	0	1.257.000	0
Selskabsskat	253.556	0	253.556	0
	<u>9.507.658</u>	<u>2.403.333</u>	<u>7.104.325</u>	<u>0</u>

**10. Oplysninger om dagsværdi**

	<u>Investerings-</u>	<u>Unoterede</u>
	<u>ejendomme</u>	<u>værdipapirer</u>
	<u>kr.</u>	<u>og kapital-</u>
	<u>kr.</u>	<u>andele</u>
Dagsværdi 30. juni	<u>73.800.000</u>	<u>66.092.540</u>
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>0</u>	<u>-1.622.621</u>

**11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 7.997 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2025 udgør 73.800 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 5.885 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.

**12. Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.**

Kautionsforpligtelser:

Selskabet har kautioneret for dattervirksomhederne Hadsund Erhvervsbygninger II ApS og K/S Priorparken 351's banklån.

Selskabet har kautioneret for dattervirksomheden Hadsund Erhvervsbygninger II ApS' realkreditlån.

Dattervirksomhedernes bank- og realkreditsgæld udgør pr. 30. juni 2025 i alt 0 t.kr. og 1.480 t.kr.

**Sambeskatning**

Selskabet er administrationselskab i den nationale sambeskatning og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskatte 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.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

Årsrapporten for Hadsund Erhvervsbygninger A/S 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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**

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til ejendomsdrift, andre eksterne omkostninger og tillagt andre driftsindtægter, er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame, administration mv.

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gage mv. til selskabets personale.

### **Af- og nedskrivninger**

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

**Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på goodwill og tillæg af negativ goodwill.

**Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

**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. Modervirksomheden er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

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 fremover 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

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

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år	0-20 %

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.

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model som baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af investeringsejendomme".

**Finansielle anlægsaktiver****Kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode. Indre værdis metode anvendes som en konsolideringsmetode.

I balancen indregnes kapitalandele i tilknyttede virksomheder til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra tilknyttede virksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttede virksomheder.

**Andre værdipapirer og kapitalandele**

Andre værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under anlægsaktiver, omfatter unoterede kapitalandele, der måles til dagsværdi på balancedagen.

**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 henholdsvis gruppe af aktiver. 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 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.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Værdipapirer og kapitalandele**

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, består af børsnoterede aktier og obligationer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Ikke-børsnoterede kapitalandele måles til kostpris. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

**Egenkapital****Udbytte**

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

**Selskabsskat og udskudt skat**

Hadsund Erhvervsbygninger A/S hæfter som administrationselskab for dattervirksomhedernes selskabsskatter over for skattemyndighederne.

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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder" eller "Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder".

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 nettorealisationsværdi.

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 nettorealisationsværdi.

**Gældsforpligtelser**

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således 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, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.