

Ejendommen Storegade 1-3. Hadsund ApS

Hans Bekkevolds Allé 16, st. tv., 2900 Hellerup

CVR-nr. 14 37 92 90

Årsrapport

1. maj 2017 - 30. april 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 26. september 2018.

Poul V. Jensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|---|-------------|
| Påtegninger | |
| Ledelsespåtegning | 1 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 2 |
| Ledelsesberetning | |
| Selskabsoplysninger | 5 |
| Ledelsesberetning | 6 |
| Årsregnskab 1. maj 2017 - 30. april 2018 | |
| Resultatopgørelse | 7 |
| Balance | 8 |
| Noter | 10 |
| Anvendt regnskabspraksis | 13 |

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2017 - 30. april 2018 for Ejendommen Storegade 1-3. Hadsund 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. 30. april 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2017 - 30. april 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 26. september 2018

Direktion

Poul V. Jensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Ejendommen Storegade 1-3. Hadsund ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendommen Storegade 1-3. Hadsund ApS for regnskabsåret 1. maj 2017 - 30. april 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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. april 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2017 - 30. april 2018 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 denne 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.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

København, den 26. september 2018

Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 29 44 27 89

Pernille Normand Farup-Hansen

statsautoriseret revisor
mne35950

Selskabsoplysninger

Selskabet Ejendommen Storegade 1-3. Hadsund ApS
Hans Bekkevolds Allé 16, st. tv.
2900 Hellerup

CVR-nr.: 14 37 92 90
Stiftet: 30. juni 1990
Hjemsted: Gentofte
Regnskabsår: 1. maj - 30. april

Direktion Poul V. Jensen

Revision Redmark
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Dirch Passers Allé 76
2000 Frederiksberg

Bankforbindelse Danske Bank

Modervirksomhed IP Gruppen Holding ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er udlejning af fast ejendom samt anden dermed beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Vi henviser til note 1.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 785.685 kr. mod 1.023.582 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -4.751.464 kr. mod -119.068 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

Resultatopgørelse 1. maj - 30. april

| <u>Note</u> | <u>2017/18</u> | <u>2016/17</u> |
|--|-------------------|------------------|
| Bruttofortjeneste | 785.685 | 1.023.582 |
| Værdiregulering af investeringsejendomme | -6.000.000 | 0 |
| 2 Personaleomkostninger | -80.475 | -86.281 |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | -13.121 | -11.402 |
| Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme | 0 | 149.667 |
| Resultat før finansielle poster | -5.307.911 | 1.075.566 |
| Andre finansielle indtægter | 932 | 1.820 |
| 3 Øvrige finansielle omkostninger | -784.642 | -1.143.536 |
| Resultat før skat | -6.091.621 | -66.150 |
| Skat af årets resultat | 1.340.157 | -52.918 |
| Årets resultat | -4.751.464 | -119.068 |
| Forslag til resultatdisponering: | | |
| Disponeret fra overført resultat | -4.751.464 | -119.068 |
| Disponeret i alt | -4.751.464 | -119.068 |

Balance 30. april

| Aktiver | | <u>2018</u> | <u>2017</u> |
|--------------------------|--|--------------------------|--------------------------|
| <u>Note</u> | | | |
| Anlægsaktiver | | | |
| 4 | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 19.208 | 23.732 |
| 5 | Investeringsejendomme | <u>33.209.696</u> | <u>39.209.696</u> |
| | Materielle anlægsaktiver i alt | <u>33.228.904</u> | <u>39.233.428</u> |
| | Anlægsaktiver i alt | <u>33.228.904</u> | <u>39.233.428</u> |
| Omsætningsaktiver | | | |
| | Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | 371.492 | 323.857 |
| | Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder | 0 | 33.660 |
| | Andre tilgodehavender | 255.726 | 190.358 |
| | Periodeafgrænsningsposter | <u>122.347</u> | <u>114.605</u> |
| | Tilgodehavender i alt | <u>749.565</u> | <u>662.480</u> |
| | Omsætningsaktiver i alt | <u>749.565</u> | <u>662.480</u> |
| | Aktiver i alt | <u>33.978.469</u> | <u>39.895.908</u> |

Balance 30. april

| Passiver | | | |
|-------------------------------|---|-------------------|-------------------|
| <u>Note</u> | | <u>2018</u> | <u>2017</u> |
| Egenkapital | | | |
| 6 | Virksomhedskapital | 299.000 | 299.000 |
| 7 | Overført resultat | 9.467.332 | 14.218.796 |
| | Egenkapital i alt | 9.766.332 | 14.517.796 |
| Hensatte forpligtelser | | | |
| | Hensættelser til udskudt skat | 1.702.083 | 3.021.134 |
| | Hensatte forpligtelser i alt | 1.702.083 | 3.021.134 |
| Gældsforpligtelser | | | |
| 8 | Gæld til realkreditinstitutter | 10.872.256 | 12.133.620 |
| | Langfristede gældsforpligtelser i alt | 10.872.256 | 12.133.620 |
| | Kortfristet del af langfristet gæld | 1.263.363 | 1.256.967 |
| | Gæld til pengeinstitutter | 1.992.033 | 1.993.512 |
| | Modtagne forudbetalinger fra kunder | 73.094 | 100.069 |
| | Leverandører af varer og tjenesteydelse | 92.859 | 1.605 |
| | Gæld til tilknyttede virksomheder | 7.049.014 | 6.125.215 |
| | Anden gæld | 1.167.435 | 745.990 |
| | Kortfristede gældsforpligtelser i alt | 11.637.798 | 10.223.358 |
| | Gældsforpligtelser i alt | 22.510.054 | 22.356.978 |
| | Passiver i alt | 33.978.469 | 39.895.908 |
| | | | |
| 1 | Usikkerhed ved indregning eller måling | | |
| 9 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | |
| 10 | Eventualposter | | |

Noter

1. Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets investeringsejendomme indregnes til dagsværdi. Indregning og måling af ejendomme til dagsværdi er naturligt omfattet af usikkerhed.

Selskabets ledelse har, baseret på forventet fremtidig indtjening og et gennemsnitligt afkastkrav på 6,57 procent for selskabets ejendomme, opgjort dagsværdien for den samlede ejendomsportefølje til 33,2 mio. kr. Den opgjorte dagsværdi vil være følsom overfor udsving i afkastkrav og ændringer i den fremtidige indtjening.

| | <u>2017/18</u> | <u>2016/17</u> |
|---|------------------------|-------------------------|
| 2. Personaleomkostninger | | |
| Lønninger og gager | 79.433 | 81.338 |
| Personaleomkostninger i øvrigt | <u>1.042</u> | <u>4.943</u> |
| | <u>80.475</u> | <u>86.281</u> |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere | <u>1</u> | <u>1</u> |
| 3. Øvrige finansielle omkostninger | | |
| Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder | 452.629 | 429.058 |
| Andre finansielle omkostninger | <u>332.013</u> | <u>714.478</u> |
| | <u>784.642</u> | <u>1.143.536</u> |
| 4. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | | |
| Kostpris 1. maj 2017 | 118.534 | 118.534 |
| Tilgang i årets løb | <u>8.598</u> | <u>0</u> |
| Kostpris 30. april 2018 | <u>127.132</u> | <u>118.534</u> |
| Afskrivninger 1. maj 2017 | -94.802 | -83.400 |
| Årets afskrivninger | <u>-13.122</u> | <u>-11.402</u> |
| Afskrivninger 30. april 2018 | <u>-107.924</u> | <u>-94.802</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 30. april 2018 | <u>19.208</u> | <u>23.732</u> |

Noter

| | 30/4 2018 | 30/4 2017 |
|--|-------------------|-------------------|
| 5. Investeringsejendomme | | |
| Kostpris 1. maj 2017 | 26.033.085 | 26.024.554 |
| Tilgang i årets løb | 0 | 8.531 |
| Kostpris 30. april 2018 | 26.033.085 | 26.033.085 |
| Regulering til dagsværdi 1. maj 2017 | 13.176.611 | 13.176.611 |
| Årets regulering til dagsværdi | -6.000.000 | 0 |
| Regulering til dagsværdi 30. april 2018 | 7.176.611 | 13.176.611 |
| Regnskabsmæssig værdi 30. april 2018 | 33.209.696 | 39.209.696 |

Selskabet anvender normalindtjeningsmodellen til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendomme.

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på et forventet normaliseret driftsresultat på kr. 2.185.900 og et gennemsnitlig afkastkrav på 6,57 %. Afkastkravet er fastsat under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand og udlejningsgrad.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommene.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

| | | |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| 6. Virksomhedskapital | | |
| Virksomhedskapital 1. maj 2017 | 299.000 | 299.000 |
| | 299.000 | 299.000 |

Noter

| | <u>30/4 2018</u> | <u>30/4 2017</u> |
|---|--------------------------|--------------------------|
| 7. Overført resultat | | |
| Overført resultat 1. maj 2017 | 14.218.796 | 13.860.983 |
| Årets overførte overskud eller underskud | -4.751.464 | -119.068 |
| Værdiregulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi | <u>0</u> | <u>476.881</u> |
| | <u>9.467.332</u> | <u>14.218.796</u> |
| 8. Gæld til realkreditinstitutter | | |
| Gæld til realkreditinstitutter | <u>12.135.619</u> | <u>13.390.587</u> |
| | 12.135.619 | 13.390.587 |
| Heraf forfalder inden for 1 år | <u>-1.263.363</u> | <u>-1.256.967</u> |
| | <u>10.872.256</u> | <u>12.133.620</u> |
| Andel af gæld, der forfalder efter 5 år | <u>5.798.949</u> | <u>7.075.043</u> |

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 12,1 mio. kr., er der givet pant i grunde og bygninger for 20,2 mio. kr., hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2018 udgør 33,2 mio. kr.

10. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med IP Gruppen Holding ApS, CVR-nr. 27975577 som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede 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 kildeskatte mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendommen Storegade 1-3. Hadsund 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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning 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 vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler og tab på debitorer.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Af- og nedskrivninger

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

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter samt amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser. 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede 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

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.

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:

| | |
|---|--------|
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 3-5 år |
|---|--------|

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

Investeringsejendomme

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

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilføjer 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 tilføjer en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsjendomme 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 ejendomme".

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende 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 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 Ejendommen Storegade 1-3. Hadsund 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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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