

Ejendommen Storegade 1-3. Hadsund ApS

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

CVR-nr. 14 37 92 90

Årsrapport

1. maj 2015 - 30. april 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. september 2016.

Poul V. Jensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. maj 2015 - 30. april 2016	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 30. september 2016

Direktion

Poul V. Jensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Ejendommen Storegade 1-3. Hadsund ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendommen Storegade 1-3. Hadsund ApS for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 30. september 2016

Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 29 44 27 89

Michael Ankjær-Jensen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendommen Storegade 1-3. Hadsund ApS Hans Bekkevolds Allé 16, st. tv. 2900 Hellerup
	CVR-nr.: 14 37 92 90
	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 udlejnings af fast ejendom samt anden dermed beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Der henvises til note 1.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 557.115 kr. mod 918.123 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 8.931 kr. mod -164.810 kr. sidste år.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendommen Storegade 1-3. Hadsund 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.

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 mv.

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.

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 materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende 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 med tilknyttede virksomheder.

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.

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
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 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.

Investeringsejendomme

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

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret cash flow-model, baseret på forventede fremtidige nettopengestrømme. Afkastkravet er fastsat af ledelsen. Dagsværdimålingen foretages på baggrund af estimaterede lejeindtægter og forventede driftsomkostninger inkl. planlagt vedligeholdelse. 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 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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

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

Den forventede udskudte skatteforpligtelse indregnes med 22 %.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Årets regulering til dagsværdi indregnes som en særskilt post i resultatopgørelsen.

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

Resultatopgørelse 1. maj - 30. april

<u>Note</u>	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
Bruttofortjeneste	557.115	918.123
2 Personaleomkostninger	-98.187	-94.466
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-11.402	-9.747
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	9.784	15.548
Resultat før finansielle poster	457.310	829.458
Andre finansielle indtægter	2.455	2.820
3 Øvrige finansielle omkostninger	-1.124.416	-1.044.324
Resultat før skat	-664.651	-212.046
Skat af årets resultat	673.582	47.236
Årets resultat	8.931	-164.810
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	8.931	0
Disponeret fra overført resultat	0	-164.810
Disponeret i alt	8.931	-164.810

Balance 30. april

Aktiver		<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	35.134	26.627
4	Investeringsejendomme	<u>39.201.165</u>	<u>39.073.648</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>39.236.299</u>	<u>39.100.275</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>39.236.299</u>	<u>39.100.275</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	187.045	232.745
	Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	33.660	0
	Andre tilgodehavender	196.650	215.512
	Periodeafgrænsningsposter	<u>133.420</u>	<u>120.944</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>550.775</u>	<u>569.201</u>
	Likvide beholdninger	<u>42.318</u>	<u>0</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>593.093</u>	<u>569.201</u>
	Aktiver i alt	<u>39.829.392</u>	<u>39.669.476</u>

Balance 30. april

Passiver		<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Note</u>			
Egenkapital			
5	Virksomhedskapital	299.000	299.000
6	Overført resultat	<u>13.860.983</u>	<u>13.338.289</u>
	Egenkapital i alt	<u>14.159.983</u>	<u>13.637.289</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	<u>2.968.216</u>	<u>3.608.138</u>
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>2.968.216</u>	<u>3.608.138</u>
Gældsforpligtelser			
7	Gæld til realkreditinstitutter	<u>14.018.096</u>	<u>15.808.247</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>14.018.096</u>	<u>15.808.247</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	1.256.652	1.239.473
	Gæld til pengeinstitutter	0	2.552.379
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	165.658	123.732
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	65.792	116.657
	Gæld til tilknyttede virksomheder	5.554.375	1.058.414
	Anden gæld	<u>1.640.620</u>	<u>1.525.147</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>8.683.097</u>	<u>6.615.802</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>22.701.193</u>	<u>22.424.049</u>
	Passiver i alt	<u>39.829.392</u>	<u>39.669.476</u>
8	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
9	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 afkastkrav på mellem 4,7 procent og 5,9 procent for selskabets ejendomme, opgjort dagsværdien for den samlede ejendomsportefølje til 39,2 mio. kr. Den opgjorte dagsværdi vil være følsom overfor udsving i afkastkrav og ændringer i den fremtidige indtjening.

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
2. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	92.156	84.891
Personaleomkostninger i øvrigt	<u>6.031</u>	<u>9.575</u>
	98.187	94.466
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
3. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	278.274	23.751
Andre finansielle omkostninger	<u>846.142</u>	<u>1.020.573</u>
	1.124.416	1.044.324
4. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. maj 2015	25.897.037	25.746.763
Tilgang i årets løb	<u>127.517</u>	<u>150.274</u>
Kostpris 30. april 2016	26.024.554	25.897.037
Regulering til dagsværdi 1. maj 2015	<u>13.176.611</u>	<u>13.176.611</u>
Regulering til dagsværdi 30. april 2016	13.176.611	13.176.611
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2016	39.201.165	39.073.648
5. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. maj 2015	<u>299.000</u>	<u>299.000</u>
	299.000	299.000

Noter

	<u>30/4 2016</u>	<u>30/4 2015</u>
6. Overført resultat		
Overført resultat 1. maj 2015	13.338.289	12.960.030
Årets overførte overskud eller underskud	8.931	-164.810
Værdiregulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	513.763	543.069
	<u>13.860.983</u>	<u>13.338.289</u>
7. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter	14.797.865	16.057.074
Dagsværdi af sikringsinstrumenter	476.883	990.646
	<u>15.274.748</u>	<u>17.047.720</u>
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-1.256.652</u>	<u>-1.239.473</u>
	<u>14.018.096</u>	<u>15.808.247</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>8.924.144</u>	<u>9.817.700</u>
8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 14,8 mio. kr., er der givet pant i grunde og bygninger for i alt 20,2 mio kr. Den regnskabsmæssige værdi af disse grunde og bygninger udgør pr. 30. april 2016 39,2 mio. kr.		
9. Eventualposter		
Sambeskatning		
Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med IP Gruppen Holding ApS, CVR-nr. 27975577 som administrationsselskab 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 kildeskatter m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse ændres.		