

# **Ejendommen Storegade 1-3. Hadsund ApS**

**Hans Bekkevolds Alle 16, st. tv., 2900 Hellerup**

**CVR-nr. 14 37 92 90**

## **Årsrapport**

**1. maj 2018 - 30. april 2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 17. oktober 2019.

---

**Poul Vagn Jensen**  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab 1. maj 2018 - 30. april 2019</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

## **Ledelsespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2018 - 30. april 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2018 - 30. april 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 17. oktober 2019

### **Direktion**

Poul Vagn Jensen

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

### **Til anpartshaverne i Ejendommen Storegade 1-3. Hadsund ApS**

#### **Revisionspåtegning på årsregnskabet**

##### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendommen Storegade 1-3. Hadsund ApS for regnskabsåret 1. maj 2018 - 30. april 2019, 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2018 - 30. april 2019 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 regnskabsbrugere 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.

### **Overtrædelse af selskabslovens bestemmelser om udlån til kapitalejere**

Selskabet har i strid med selskabsloven § 210, stk. 1, ydet et lån til en af selskabets kapitalejere, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

Selskabet har i forbindelse med udbetalingen ikke overholdt skattelovgivningen, og ledelsen kan ifalde ansvar herfor.

Køge, den 17. oktober 2019

### **GLB REVISION**

Statsautoriserede Revisorer A/S  
CVR-nr. 30 82 19 63

Allan Østergaard Jørgensen  
statsautoriseret revisor  
mne24622

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Ejendommen Storegade 1-3. Hadsund ApS Hans Bekkevolds Alle 16, st. tv. 2900 Hellerup
	CVR-nr.: 14 37 92 90
	Hjemsted: Gentofte
	Regnskabsår: 1. maj - 30. april
<b>Direktion</b>	Poul Vagn Jensen
<b>Revision</b>	GLB REVISION Statsautoriserede Revisorer A/S Fændediget 13 4600 Køge
<b>Modervirksomhed</b>	IP Gruppen Holding ApS

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af fast ejendom samt anden dermed beslægtet virksomhed.

### 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 5,90 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.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 506.051 mod 785.689 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -230.250 mod -4.751.464 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.



## 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.

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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.

### 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske 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.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år

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 ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme 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 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 nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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 kildeskatte 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.

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.

**Resultatopgørelse 1. maj - 30. april**

<u>Note</u>	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>506.051</b>	<b>785.689</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	-6.000.000
2 Personaleomkostninger	-3.564	-80.476
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-10.584	-13.122
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>491.903</b>	<b>-5.307.909</b>
Andre finansielle indtægter	36.505	932
3 Øvrige finansielle omkostninger	-823.600	-784.644
<b>Resultat før skat</b>	<b>-295.192</b>	<b>-6.091.621</b>
Skat af årets resultat	64.942	1.340.157
<b>Årets resultat</b>	<b>-230.250</b>	<b>-4.751.464</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Disponeret fra overført resultat	-230.250	-4.751.464
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-230.250</b>	<b>-4.751.464</b>

**Balance 30. april**

<b>Aktiver</b>		
Note	2019	2018
<b>Anlægsaktiver</b>		
4 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	11.205	19.210
5 Investeringsejendomme	33.209.695	33.209.695
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>33.220.900</u>	<u>33.228.905</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>33.220.900</u></b>	<b><u>33.228.905</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	63.955	371.492
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	288	0
Andre tilgodehavender	299.588	255.726
6 Tilgodehavende hos virksomhedsdeltagere og ledelse	661.407	0
Periodeafgrænsningsposter	100.254	122.347
Tilgodehavender i alt	<u>1.125.492</u>	<u>749.565</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>1.125.492</u></b>	<b><u>749.565</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>34.346.392</u></b>	<b><u>33.978.470</u></b>

**Balance 30. april**

<b>Passiver</b>		
Note	2019	2018
<b>Egenkapital</b>		
7 Virksomhedskapital	299.000	299.000
8 Overført resultat	9.237.083	9.467.334
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>9.536.083</b>	<b>9.766.334</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	1.637.429	1.702.083
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>1.637.429</b>	<b>1.702.083</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
9 Gæld til realkreditinstitutter	9.613.810	10.872.256
Deposita	386.023	384.032
Langfristede gældsforpligtelser i alt	9.999.833	11.256.288
Kortfristet del af langfristet gæld	1.261.448	1.263.363
Gæld til pengeinstitutter	1.939.280	1.992.033
Modtagne forudbetalinger fra kunder	88.431	73.095
Leverandører af varer og tjenesteydelser	38.174	92.856
Gæld til tilknyttede virksomheder	9.612.510	7.049.014
Anden gæld	233.204	783.404
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	13.173.047	11.253.765
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>23.172.880</b>	<b>22.510.053</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>34.346.392</b>	<b>33.978.470</b>
<b>1 Usikkerhed ved indregning eller måling</b>		
<b>10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>11 Eventualposter</b>		

## Noter

	2018/19	2017/18
<b>1. Usikkerhed ved indregning eller måling</b>		
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 5,90 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.		
<b>2. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	3.564	80.476
	<b>3.564</b>	<b>80.476</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1
<b>3. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	572.088	452.629
Andre finansielle omkostninger	251.512	332.015
	<b>823.600</b>	<b>784.644</b>
<b>4. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris 1. maj 2018	127.132	118.534
Tilgang i årets løb	2.579	8.598
<b>Kostpris 30. april 2019</b>	<b>129.711</b>	<b>127.132</b>
Af- og nedskrivninger 1. maj 2018	-107.922	-94.800
Årets afskrivninger	-10.584	-13.122
<b>Af- og nedskrivninger 30. april 2019</b>	<b>-118.506</b>	<b>-107.922</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april 2019</b>	<b>11.205</b>	<b>19.210</b>



## Noter

	30/4 2019	30/4 2018
<b>5. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. maj 2018	26.033.084	26.033.084
<b>Kostpris 30. april 2019</b>	<b>26.033.084</b>	<b>26.033.084</b>
Regulering til dagsværdi 1. maj 2018	7.176.611	13.176.611
Årets regulering til dagsværdi	0	-6.000.000
<b>Regulering til dagsværdi 30. april 2019</b>	<b>7.176.611</b>	<b>7.176.611</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april 2019</b>	<b>33.209.695</b>	<b>33.209.695</b>

Selskabet anvender normalindtjeningsmodellen til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

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. 2.196.700 og et gennemsnitligt afkastkrav på 5,90%. Afkastkrevet 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. Tilgodehavende hos virksomhedsdeltagere og ledelse

Kategori	Rentefod	Tilbagebetalte beløb i regnskabsåret	Tilgodehavende i alt 30. april 2019
Direktion	10,05	0	661.407

**Noter**

	<u>30/4 2019</u>	<u>30/4 2018</u>
<b>7. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. maj 2018	299.000	299.000
	<b><u>299.000</u></b>	<b><u>299.000</u></b>
<b>8. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. maj 2018	9.467.333	14.218.798
Årets overførte overskud eller underskud	-230.250	-4.751.464
	<b><u>9.237.083</u></b>	<b><u>9.467.334</u></b>
<b>9. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	10.875.258	12.135.619
Heraf forfalder inden for 1 år	-1.261.448	-1.263.363
	<b><u>9.613.810</u></b>	<b><u>10.872.256</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>4.542.275</u>	<u>5.798.949</u>

**10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 10,9 mio. kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2019 udgør 33,2 mio. kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt t.kr. 700 til sikkerhed for bankengagement med Spar Nord Bank. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt t.kr. 40 til sikkerhed for mellemværende med ejerforeningerne. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

## Noter

---

### 11. Eventualposter

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med IP Gruppen Holding ApS, CVR-nr. 27 97 55 77 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 kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Poul Vagn Jensen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-062403003291

IP: 188.180.xxx.xxx

2019-10-17 15:05:42Z

NEM ID 

## Allan Østergaard Jørgensen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: GLB REVISION A/S

Serienummer: CVR:30821963-RID:1190709833605

IP: 78.143.xxx.xxx

2019-10-17 16:13:13Z

NEM ID 

## Poul Vagn Jensen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-062403003291

IP: 188.180.xxx.xxx

2019-10-17 16:21:10Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 67N26-7QYU6-Z5T7J-4AWPH-AB70Y-6JWEY

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>