

# Ejendommen Storegade 1-3. Hadsund ApS

Christians Brygge 28, 1., 1559 København V

CVR-nr. 14 37 92 90

## Årsrapport

**1. maj 2020 - 30. april 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. september 2021.

---

Poul Vagn Jensen  
Dirigent

**STATSAUTORISERET**  
REVISIONSPARTNERSELSKAB



Vi er et uafhængigt medlem af  
det globale rådgivnings- og revisionsnetværk

**Køge**  
Fændediget 13  
4600 Køge

Tel. 56 65 52 52  
www.beierholm.dk  
CVR-nr. 32 89 54 68

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab 1. maj 2020 - 30. april 2021</b>	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2020 - 30. april 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2020 - 30. april 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København V, den 27. september 2021

### Direktion

Poul Vagn Jensen

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

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

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendommen Storegade 1-3. Hadsund ApS for regnskabsåret 1. maj 2020 - 30. april 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2020 - 30. april 2021 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.

Køge, den 27. september 2021

### **BEIERHOLM**

STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB  
CVR-nr. 32 89 54 68

Allan Østergaard Jørgensen  
statsautoriseret revisor  
mne24622

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet** Ejendommen Storegade 1-3. Hadsund ApS  
Christians Brygge 28, 1.  
1559 København V

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

**Direktion** Poul Vagn Jensen

**Revision** BEIERHOLM STATS AUTORISERET  
REVISIONSPARTNERSELSKAB  
Fændediget 13  
4600 Køge

**Modervirksomhed** 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 6,5 procent for selskabets ejendomme, opgjort dagsværdien for den samlede ejendomsportefølje til 33,7 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 bruttotab udgør -1.140.717 kr. mod 802.576 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -1.719.887 kr. mod -126.879 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.



## Resultatopgørelse 1. maj - 30. april

<u>Note</u>	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
<b>Bruttotab</b>	<b>-1.140.717</b>	<b>802.576</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	191.104	0
2 Personaleomkostninger	-70.542	0
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-2.235	-6.217
<b>Driftsresultat</b>	<b>-1.022.390</b>	<b>796.359</b>
Andre finansielle indtægter	0	51.264
3 Øvrige finansielle omkostninger	-1.182.599	-1.003.248
<b>Resultat før skat</b>	<b>-2.204.989</b>	<b>-155.625</b>
Skat af årets resultat	485.102	28.746
<b>Årets resultat</b>	<b>-1.719.887</b>	<b>-126.879</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	761.407
Disponeret fra overført resultat	-1.719.887	-888.286
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-1.719.887</b>	<b>-126.879</b>

**Balance 30. april**

<b>Aktiver</b>		
Note	2021	2020
<b>Anlægsaktiver</b>		
4 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	2.752	4.987
5 Investeringsejendomme	33.700.000	33.508.896
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>33.702.752</u>	<u>33.513.883</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>33.702.752</u></b>	<b><u>33.513.883</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	69.989	142.607
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	528.286	107.735
Andre tilgodehavender	41.000	276.064
Periodeafgrænsningsposter	101.976	92.669
Tilgodehavender i alt	<u>741.251</u>	<u>619.075</u>
Likvide beholdninger	<u>100.681</u>	<u>4.646</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>841.932</u></b>	<b><u>623.721</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>34.544.684</u></b>	<b><u>34.137.604</u></b>

**Balance 30. april**

<b>Passiver</b>		
Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	299.000	299.000
Overført resultat	6.628.910	8.348.797
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>6.927.910</b>	<b>8.647.797</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	1.759.602	1.716.418
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>1.759.602</b>	<b>1.716.418</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	7.084.133	8.340.143
Deposita	297.561	380.618
6 Langfristede gældsforpligtelser i alt	7.381.694	8.720.761
6 Kortfristet del af langfristet gæld	1.266.763	1.270.966
Modtagne forudbetalinger fra kunder	40.175	43.186
Leverandører af varer og tjenesteydelser	639.973	213.357
Gæld til tilknyttede virksomheder	16.489.809	13.265.132
Anden gæld	38.758	259.987
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	18.475.478	15.052.628
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>25.857.172</b>	<b>23.773.389</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>34.544.684</b>	<b>34.137.604</b>

**1 Usikkerhed ved indregning eller måling**

**7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

**8 Eventualposter**

**Egenkapitalopgørelse**

	<b>Virksomhedskapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. maj 2019	299.000	9.237.083	9.536.083
Årets overførte overskud eller underskud	0	-888.286	-888.286
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	761.407	761.407
Udloddet ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	-761.407	-761.407
Egenkapital 1. maj 2020	299.000	8.348.797	8.647.797
Årets overførte overskud eller underskud	0	-1.719.887	-1.719.887
	<b>299.000</b>	<b>6.628.910</b>	<b>6.927.910</b>

## Noter

	2020/21	2019/20
<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 6,5 procent for selskabets ejendomme, opgjort dagsværdien for den samlede ejendomsportefølje til 33,7 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	70.542	0
	<b>70.542</b>	<b>0</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	0
<b>3. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	1.051.810	789.335
Andre finansielle omkostninger	130.789	213.913
	<b>1.182.599</b>	<b>1.003.248</b>
<b>4. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris 1. maj 2020	129.711	129.711
<b>Kostpris 30. april 2021</b>	<b>129.711</b>	<b>129.711</b>
Af- og nedskrivninger 1. maj 2020	-124.724	-118.506
Årets afskrivninger	-2.235	-6.218
<b>Af- og nedskrivninger 30. april 2021</b>	<b>-126.959</b>	<b>-124.724</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april 2021</b>	<b>2.752</b>	<b>4.987</b>

## Noter

	<u>30/4 2021</u>	<u>30/4 2020</u>
<b>5. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. maj 2020	26.332.285	26.033.084
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>299.201</u>
<b>Kostpris 30. april 2021</b>	<b><u>26.332.285</u></b>	<b><u>26.332.285</u></b>
Regulering til dagsværdi 1. maj 2020	7.176.611	7.176.611
Årets regulering til dagsværdi	<u>191.104</u>	<u>0</u>
<b>Regulering til dagsværdi 30. april 2021</b>	<b><u>7.367.715</u></b>	<b><u>7.176.611</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april 2021</b>	<b><u>33.700.000</u></b>	<b><u>33.508.896</u></b>

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommene.

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 t.kr. 2.374 og et gennemsnitligt afkastkrav på 6,5 %. Afkastkravet er fastsat under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand og udlejningsgrad. Endvidere fratrukket forventet tomgangsleje.

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

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

## 6. Gældsforpligtelser

	<u>Gæld i alt 30/4 2021</u>	<u>Kortfristet del af lang- fristet gæld</u>	<u>Langfristet gæld 30/4 2021</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	8.350.896	1.266.763	7.084.133	2.568.021
Deposita	<u>297.561</u>	<u>0</u>	<u>297.561</u>	<u>0</u>
	<b><u>8.648.457</u></b>	<b><u>1.266.763</u></b>	<b><u>7.381.694</u></b>	<b><u>2.568.021</u></b>

## Noter

---

### 6. Gældsforpligtelser (fortsat)

<u>Gæld i alt 30/4 2021</u>	<u>Kortfristet del af lang- fristet gæld</u>	<u>Langfristet gæld 30/4 2021</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
---------------------------------	--	---	--------------------------------

### 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 8.351 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2021 udgør 33.700 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 700 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevne giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

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

### 8. 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.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskat 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.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttotab

Bruttotab 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 indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser.

### 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.

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.

## 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, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

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.

### Investeringsjendomme

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

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 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”.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### Selskabsskat og udskudt skat

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 selskabsskat” eller ”Skyldig selskabsskat”.

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 måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

# 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.”

## Allan Østergaard Jørgensen

### Revisor

På vegne af: Beierholm

Serienummer: CVR:32895468-RID:27425575

IP: 212.98.xxx.xxx

2021-09-29 12:34:23 UTC

NEM ID 

## Poul Vagn Jensen

### Direktion

Serienummer: PID:9208-2002-2-062403003291

IP: 188.180.xxx.xxx

2021-09-29 14:04:43 UTC

NEM ID 

## Poul Vagn Jensen

### Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-062403003291

IP: 188.180.xxx.xxx

2021-09-29 14:04:43 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: B6GMF-JWCHX-YGSEO-LGT3V-238AM-5U53P

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>