

ADAMSEN INVEST ApS

Strandalleen 88
5800 Nyborg

Årsrapport
1. juli 2016 - 30. juni 2017

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

22/08/2017

Poul Erik Adamsen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	5
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	6
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	8
-------------------------	---

Balance	9
---------------	---

Egenkapitalopgørelse	11
----------------------------	----

Noter	12
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

ADAMSEN INVEST ApS

Strandalleen 88

5800 Nyborg

Telefonnummer: 65313095

Fax: 65313086

e-mailadresse: peadamsen@gmail.com

CVR-nr: 18473372

Regnskabsår: 01/07/2016 - 30/06/2017

Bankforbindelse

Danske Bank Private Banking

Albani Torv 2 og 3,2.sal

5000 Odense C

DK Danmark

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 for Adamsen Invest ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nyborg, den 14/08/2017

Direktion

Poul Erik Adamsen
direktør

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets aktivitet er investering i og udlejning af erhvervsejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i regnskabsåret afhændet udlejningsejendommen beliggende Vestergade 33C, 5800 Nyborg

Årets resultat udgør et overskud på 1.281.099 kr. der fordeles som vist under resultatopgørelsen.

Begivenheder efter regnskabets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter balancedagen, der har væsentlig betydning for vurdering af årsregnskabet.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.
Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Adamsen Invest ApS for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tifylde 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregningen og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Omregning af fremmed valuta

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Resultatopgørelse

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning 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 bevægelser direkte i egenkapitalen.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostprisen med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger - 50 år

Driftsmateriel og inventar - 3 år

Fortjeneste og 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 henholdsvis afskrivninger.

Kapitalandele i associerede virksomheder

Resultatopgørelsen

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af associerede virksomheders resultat efter skat.

Balancen

Kapitalandele i associerede virksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter virksomhedens regnskabspraksis.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsværdien.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedørende efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer

Værdipapirer, indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi på balancedagen, svarende til børskurs.

Kursreguleringer i forhold til anskaffessummen er foretaget som værdiansættelse pr. investeringskategori, således at aktier og obligationer er kursreguleret hver for sig.

Egenkapital – udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en gældspost under kortfristede gældsforpligtelser.

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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balancedagens 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.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

Resultatopgørelse 1. jul 2016 - 30. jun 2017

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Nettoomsætning		290.733	463.566
Andre driftsindtægter	1	752.645	
Ejendomsomkostninger		-138.616	-85.406
Administrationsomkostninger		-63.061	-50.570
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		528.379	1.340.682
Bruttoresultat		1.370.080	327.591
Personaleomkostninger		-50.000	-50.000
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-43.037	-77.028
Resultat af ordinær primær drift		1.277.043	200.563
Andre finansielle indtægter		448.382	119.083
Øvrige finansielle omkostninger		-106.132	-129.928
Ordinært resultat før skat		1.619.293	1.530.400
Skat af årets resultat	2	-338.194	-254.197
Årets resultat		1.281.099	1.276.203
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		300.000	100.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		205.879	250.582
Overført resultat		775.220	925.621
I alt		1.281.099	1.276.203

Balance 30. juni 2017

Aktiver

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Grunde og bygninger		1.847.718	3.111.535
Materielle anlægsaktiver i alt	3	1.847.718	3.111.535
Kapitalandele i associerede virksomheder		3.412.277	3.206.398
Finansielle anlægsaktiver i alt	4	3.412.277	3.206.398
Anlægsaktiver i alt		5.259.995	6.317.933
Andre tilgodehavender		46.315	288.141
Tilgodehavender i alt		46.315	288.141
Andre værdipapirer og kapitalandele		6.318.185	4.987.022
Værdipapirer og kapitalandele i alt		6.318.185	4.987.022
Likvide beholdninger		1.615.043	1.165.940
Omsætningsaktiver i alt		7.979.543	6.441.103
Aktiver i alt		13.239.538	12.759.036

Balance 30. juni 2017

Passiver

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Registreret kapital mv.		1.000.000	1.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode .		2.572.679	2.366.799
Overført resultat		5.243.428	4.468.208
Egenkapital i alt		8.816.107	7.835.007
Hensættelse til udskudt skat		1.289.721	1.322.237
Hensatte forpligtelser i alt		1.289.721	1.322.237
Gæld til realkreditinstitutter		1.791.669	3.074.997
Langfristede gældsforpligtelser i alt		1.791.669	3.074.997
Gæld til realkreditinstitutter		66.595	118.758
Skyldig selskabsskat		370.868	102.456
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		522.687	41.928
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		21.391	58.153
Forslag til udbytte for regnskabsåret		300.000	100.000
Deposita		60.500	105.500
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.342.041	526.795
Gældsforpligtelser i alt		3.133.710	3.601.792
Passiver i alt		13.239.538	12.759.036

Egenkapitalopgørelse 1. jul 2016 - 30. jun 2017

	Registreret kapital mv.	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	1.000.000	2.366.800	4.468.208		7.835.008
Betalt udbytte				-300.000	-300.000
Årets resultat		205.879	775.220	300.000	1.281.099
Egenkapital, ultimo	1.000.000	2.572.679	5.243.428	0	8.816.107

Noter

1. Andre driftsindtægter

Salg af udlejningsejendom	2.000.000	0
Salgsomkostninger	-26.575	0
Regnskabsmæssig værdi af ejendommen	-1.220.780	0
Fortjeneste	<u>752.645</u>	<u>0</u>

2. Skat af årets resultat

	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Aktuel skat	370.867	102.456
Ændring af udskudt skat	-32.516	154.756
Regulering vedrørende tidligere år	-158	-3.016
	<u>338.193</u>	<u>254.197</u>

3. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.	Produktionsanlæg og maskiner kr.	Andre Anlæg mv. kr.
Kostpris primo	4.083.788	41.266	0
Tilgang	0	0	0
Afgang	-1.696.894	0	0
Kostpris ultimo	2.386.894	41.266	0
Opskrivninger primo	0	0	0
Årets opskrivning	0	0	0
Opskrivninger ultimo	0	0	0
Af- og nedskrivning primo	972.253	41.266	0
Årets afskrivning	43.037	0	0
Tilbageførsel ved afgang	-476.114	0	0
Af- og nedskrivning ultimo	539.176	41.266	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.847.718	0	0

4. Finansielle anlægsaktiver i alt

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	Kapitalandele i associerede virksomheder
	kr.	kr.
Kostpris primo	0	839.595
Tilgang	0	0
Afgang	0	0
Kostpris ultimo	0	839.595
Nettoopskrivninger primo	0	2.366.803
Andel i årets resultat jf. note	0	528.379
Udlodning	0	-322.500
Nettoopskrivninger ultimo	0	2.572.682
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0	3.412.277
Regnskabsmæssig værdi af indregnet goodwill	0	0

Kapitalandele i associerede virksomheder omfatter:

Navn, retsform og hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
K/S Kronprinsensgade 4-6	15%	22.577.405	3.518.904
Kronprinsensgade 4-6 ApS	15%	171.099	3.620

5. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet har påtaget sig en begrænset kaution overfor Nykredit's tilpasningslån i udlejningsejendommen beliggende Kronprinsensgade 4, 1114 København. Lånenes restgæld pr. 31/12.2016 andrager 12.070 tkr. og med udløbsdato 31/3.2034 for 6.690 tkr. Resten af lånet udløber 30/6.2045.

6. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Sikkerhedsstillelser

Værdipapirdepot med kursværdi på 6.152 tkr. pr. 30. juni 2017 er stillet til sikkerhed for alt mellemværende med Danske Bank.

7. Oplysning om ejerskab

Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende kapitalejere med mere end 10% af selskabskapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

Poul Erik Adamsen, Strandalléen 88, 5800 Nyborg

Nærtstående parter

Selskabet har i året haft følgende transaktioner med nærtstående parter:

Mellemregning med (gæld) til Poul Erik Adamsen.