

# Adamsen & Adamsen A/S

Kuhlausvej 3, 9000 Aalborg

CVR-nr. 19 28 86 17

**Årsrapport**

**2016/17**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 7. oktober 2017.

---

**Jørgen Peter Christiansen**  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

|   | <u>Side</u> |
|---|-------------|
| <b>Påtegninger</b>                              |             |
| Ledelsespåtegning                               | 1           |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | 2           |
| <b>Selskabsoplysninger</b>                      |             |
| Selskabsoplysninger                             | 3           |
| <b>Årsregnskab 1. juni 2016 - 31. maj 2017</b>  |             |
| Anvendt regnskabspraksis                        | 4           |
| Resultatopgørelse                               | 7           |
| Balance   | 8           |
| Noter   | 10          |

## **Ledespåtegning**

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2016/17 for Adamsen & Adamsen A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. maj 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juni 2016 - 31. maj 2017.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2016/17 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 10. august 2017

### **Direktion**

Marianne Kragelund Adamsen

### **Bestyrelse**

Jørgen Peter Christiansen  
Formand

Marianne Kragelund Adamsen

Jens Axel Adamsen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til kapitalejerne i Adamsen & Adamsen A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Adamsen & Adamsen A/S for regnskabsåret 1. juni 2016 - 31. maj 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aalborg, den 10. august 2017

### Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 29 44 27 89

Frank Nørgaard  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

|                        |   |
|------------------------|---|
| <b>Selskabet</b>       | Adamsen & Adamsen A/S<br>Kuhlausvej 3<br>9000 Aalborg   |
|                        | CVR-nr.: 19 28 86 17<br>Stiftet: 27. august 1959<br>Hjemsted: Aalborg<br>Regnskabsår: 1. juni - 31. maj |
| <b>Bestyrelse</b>      | Jørgen Peter Christiansen, Formand<br>Marianne Kragelund Adamsen<br>Jens Axel Adamsen                   |
| <b>Direktion</b>       | Marianne Kragelund Adamsen  |
| <b>Revisor</b>         | Redmark<br>Statsautoriseret Revisionspartnerselskab<br>Hasseris Bymidte 6<br>9000 Aalborg               |
| <b>Bankforbindelse</b> | Spar Nord Bank A/S  |

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Adamsen & Adamsen A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

### **Ændring i anvendt regnskabspraksis som følge af ændret årsregnskabslov**

Virksomheden har med virkning fra 1. januar 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015. Dette medfører følgende ændringer til indregning og måling for:

Selskabet har valgt at anvende overgangsreglerne vedrørende måling af gæld til finansiering af investeringsejendomme, hvorved den regnskabsmæssige kostpris er baseret på gældens dagsværdi ultimo sidste regnskabsår. Der er ikke foretaget tilpasning af sammenligningstal. Ingen af ovenstående ændringer har beløbsmæssig effekt for resultatopgørelsen eller balancen for 2016 eller for sammenligningstallene.

### **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

### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, lejeomkostninger samt andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

### **Ejendommenes drift**

Ejendommenes drift indeholder lejeindtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Ejendommenes drift indeholder ligeledes omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Indtægter og omkostninger vedrørende varme-regnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### 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.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. 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.

## Balancen

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes 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.

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".

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle anlægsaktiver

#### Andre værdipapirer

Værdipapirer, der er indregnet under anlægsaktiver, omfatter unoterede aktier. Værdipapirer, som ikke er børsnoterede, måles til anskaffelsessummen eller værdien på balancedagen såfremt denne er lavere.

#### Tilgodehavender

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

#### Værdipapirer

Værdipapirer, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### Egenkapital

#### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

#### 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 samtidigt.

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.

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. Tidligere blev gælden målt til dagsværdi

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



## Resultatoppgørelse 1. juni - 31. maj

---

| <u>Note</u>  | 2016/17<br>kr. | 2015/16<br>t.kr. |
|--|----------------|------------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                                     | <b>445.384</b> | <b>489</b>       |
| 2 Personaleomkostninger                                      | -227.516       | -96              |
| Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme | -9.766         | 135              |
| <b>Driftsresultat</b>  | <b>208.102</b> | <b>528</b>       |
| Andre finansielle indtægter                                  | 355.494        | 145              |
| Øvrige finansielle omkostninger                              | -173.764       | -287             |
| <b>Resultat før skat</b>                                     | <b>389.832</b> | <b>386</b>       |
| Skat af årets resultat                                       | -268.812       | -215             |
| <b>Årets resultat</b>  | <b>121.020</b> | <b>171</b>       |
| <b>Forslag til resultatdisponering:</b>                      |                |                  |
| Udbytte for regnskabsåret                                    | 100.000        | 101              |
| Overføres til overført resultat                              | 21.020         | 70               |
| <b>Disponeret i alt</b>                                      | <b>121.020</b> | <b>171</b>       |

## Balance 31. maj

| <b>Aktiver</b>                   | 2017                     | 2016                 |
|----------------------------------|--------------------------|----------------------|
| <u>Note</u>                      | <u>kr.</u>               | <u>t.kr.</u>         |
| <b>Anlægsaktiver</b>             |                          |                      |
| 3 Investeringsejendomme          | 9.000.000                | 12.200               |
| Materielle anlægsaktiver i alt   | <u>9.000.000</u>         | <u>12.200</u>        |
| Værdipapirer                     | 9.000                    | 9                    |
| Finansielle anlægsaktiver i alt  | <u>9.000</u>             | <u>9</u>             |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>       | <b><u>9.009.000</u></b>  | <b><u>12.209</u></b> |
| <b>Omsætningsaktiver</b>         |                          |                      |
| Udsudte skatteaktiver            | 11.935                   | 140                  |
| Tilgodehavende selskabsskat      | 0                        | 33                   |
| Andre tilgodehavender            | 25.003                   | 24                   |
| Tilgodehavender i alt            | <u>36.938</u>            | <u>197</u>           |
| Andre værdipapirer til kursværdi | 5.379.393                | 2.035                |
| Værdipapirer i alt               | <u>5.379.393</u>         | <u>2.035</u>         |
| Likvide beholdninger             | 554.536                  | 721                  |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>   | <b><u>5.970.867</u></b>  | <b><u>2.953</u></b>  |
| <b>Aktiver i alt</b>             | <b><u>14.979.867</u></b> | <b><u>15.162</u></b> |

## Balance 31. maj

---

| <b>Passiver</b>                       | 2017                     | 2016                 |
|---------------------------------------|--------------------------|----------------------|
| <u>Note</u>                           | <u>kr.</u>               | <u>t.kr.</u>         |
| <b>Egenkapital</b>                    |                          |                      |
| Virksomhedskapital                    | 1.200.000                | 1.200                |
| Overført resultat                     | 8.246.287                | 8.223                |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret   | 100.000                  | 101                  |
| <b>Egenkapital i alt</b>              | <b><u>9.546.287</u></b>  | <b><u>9.524</u></b>  |
| <b>Gældsforpligtelser</b>             |                          |                      |
| Gæld til realkreditinstitutter        | 4.400.160                | 4.627                |
| Deposita                              | 268.548                  | 417                  |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt | <u>4.668.708</u>         | <u>5.044</u>         |
| 4 Gældsforpligtelser                  | 300.000                  | 355                  |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder   | 66.389                   | 71                   |
| Selskabsskat                          | 91.926                   | 0                    |
| Anden gæld                            | 306.557                  | 168                  |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | <u>764.872</u>           | <u>594</u>           |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>       | <b><u>5.433.580</u></b>  | <b><u>5.638</u></b>  |
| <b>Passiver i alt</b>                 | <b><u>14.979.867</u></b> | <b><u>15.162</u></b> |

1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## Noter

|   | 2016/17<br>kr.    | 2015/16<br>t.kr. |
|---|-------------------|------------------|
| <b>1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter</b>  |                   |                  |
| Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af ejendomsbesiddelse til udlejning. |                   |                  |
| <b>2. Personaleomkostninger</b>   |                   |                  |
| Lønninger og gager  | 207.327           | 82               |
| Andre omkostninger til social sikring   | 6.224             | 5                |
| Personaleomkostninger i øvrigt  | 13.965            | 9                |
|   | <b>227.516</b>    | <b>96</b>        |
| <br>  |                   |                  |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere  | 1                 | 1                |
| <b>3. Investeringsejendomme</b>   |                   |                  |
| Kostpris primo  | 13.444.358        | 17.922           |
|   | -813.459          | -4.478           |
| <b>Kostpris ultimo</b>  | <b>12.630.899</b> | <b>13.444</b>    |
| <br>  |                   |                  |
| Regulering til dagsværdi primo  | -1.244.358        | -2.122           |
|   | 0                 | 200              |
|   | -2.386.541        | 678              |
| <b>Regulering til dagsværdi ultimo</b>  | <b>-3.630.899</b> | <b>-1.244</b>    |
| <br>  |                   |                  |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>   | <b>9.000.000</b>  | <b>12.200</b>    |

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.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent 5 - 6,5%

## Noter

|                                |                                     |  | 31/5 2017<br>kr.                        | 31/5 2016<br>t.kr.                        |
|--------------------------------|-------------------------------------|--|---|---|
| <b>4. Gældsforpligtelser</b>   |                                     |  |   |   |
|                                | <b>Afdrag<br/>første år<br/>kr.</b> | <b>Restgæld<br/>efter 5 år<br/>kr.</b> | <b>Gæld i alt<br/>31/5 2017<br/>kr.</b> | <b>Gæld i alt<br/>31/5 2016<br/>t.kr.</b> |
| Gæld til realkreditinstitutter | 300.000                             | 3.100.000                              | 4.700.160                               | 4.982                                     |
| Deposita                       | 0                                   | 0                                      | 268.548                                 | 417                                       |
|                                | <b>300.000</b>                      | <b>3.100.000</b>                       | <b>4.968.708</b>                        | <b>5.399</b>                              |

## 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4.700 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. maj 2017 udgør 8.250 t.kr.