

# Adamsen & Adamsen A/S

Kuhlausvej 3, 9000 Aalborg

CVR-nr. 19 28 86 17

**Årsrapport**

**2017/18**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 8. september 2018.

---

**Jørgen Peter Christiansen**  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. juni 2017 - 31. maj 2018</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	10

## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2017/18 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juni 2017 - 31. maj 2018.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2017/18 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 3. juli 2018

### 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 2017 - 31. maj 2018 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 3. juli 2018

### Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 29 44 27 89

Frank Nørgaard  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 27773

## Selskabsoplysninger

---

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

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af ejendomsbesiddelse til udlejning.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende og efter forventningerne.

## Resultatopgørelse 1. juni - 31. maj

<u>Note</u>	<u>2017/18</u> kr.	<u>2016/17</u> t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>302.946</b>	<b>435</b>
1 Personaleomkostninger	-604.583	-227
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>-301.637</b>	<b>208</b>
Andre finansielle indtægter	289.744	355
Øvrige finansielle omkostninger	-361.411	-173
<b>Resultat før skat</b>	<b>-373.304</b>	<b>390</b>
Skat af årets resultat	79.772	-269
<b>Årets resultat</b>	<b>-293.532</b>	<b>121</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	105.800	100
Overføres til overført resultat	0	21
Disponeret fra overført resultat	-399.332	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-293.532</b>	<b>121</b>

## Balance 31. maj

Aktiver	2018	2017
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
2 Investeringsejendomme	9.000.000	9.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>9.000.000</u>	<u>9.000</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	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>9.009</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Udskudte skatteaktiver	91.707	12
Tilgodehavende selskabsskat	49.389	0
Andre tilgodehavender	26.511	25
Tilgodehavender i alt	<u>167.607</u>	<u>37</u>
Værdipapirer	4.251.819	5.379
Værdipapirer i alt	<u>4.251.819</u>	<u>5.379</u>
Likvide beholdninger	758.802	554
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>5.178.228</u></b>	<b><u>5.970</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>14.187.228</u></b>	<b><u>14.979</u></b>



## Balance 31. maj

<b>Passiver</b>	2018	2017
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	1.200.000	1.200
Overført resultat	7.848.955	8.246
Foreslået udbytte for regnskabsåret	105.800	100
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>9.154.755</u></b>	<b><u>9.546</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	4.076.018	4.400
Deposita	0	269
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>4.076.018</u>	<u>4.669</u>
3 Gældsforpligtelser	320.000	300
Modtagne forudbetalinger fra kunder	67.343	66
Selskabsskat	0	92
Anden gæld	569.112	306
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>956.455</u>	<u>764</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>5.032.473</u></b>	<b><u>5.433</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>14.187.228</u></b>	<b><u>14.979</u></b>

#### 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## Noter

	2017/18 kr.	2016/17 t.kr.
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	169.925	207
Andre omkostninger til social sikring	5.931	6
Personaleomkostninger i øvrigt	428.727	14
	<b>604.583</b>	<b>227</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1
<b>2. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	12.630.899	13.444
Afgang	0	-813
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>12.630.899</b>	<b>12.631</b>
Regulering til dagsværdi primo	-3.630.899	-1.244
Regulering ved salg	0	-2.387
<b>Regulering til dagsværdi ultimo</b>	<b>-3.630.899</b>	<b>-3.631</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>9.000.000</b>	<b>9.000</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 6 - 6,5%

## Noter

			31/5 2018 kr.	31/5 2017 t.kr.
<b>3. Gældsforpligtelser</b>				
	<b>Afdrag første år kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>	<b>Gæld i alt 31/5 2018 kr.</b>	<b>Gæld i alt 31/5 2017 t.kr.</b>
Gæld til realkreditinstitutter	320.000	2.780.000	4.396.018	4.700
Deposita	0	0	0	269
	<b>320.000</b>	<b>2.780.000</b>	<b>4.396.018</b>	<b>4.969</b>

## 4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4.396 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. maj 2018 udgør 8.250 t.kr.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Adamsen & Adamsen A/S 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

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, lejeomkostninger samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskab indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

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

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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 kurstab 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 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.

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".

### Finansielle anlægsaktiver

#### Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer, som ikke er børsnoterede, måles til kostpris. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### 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

---

### 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 mod regnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samti dig.

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 nettorealisation sværdi.

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.