

# Adamsen & Adamsen A/S

Kuhlausvej 3, 9000 Aalborg

CVR-nr. 19 28 86 17

## Årsrapport

**2015/16**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 6. august 2016.

---

**Jørgen Peter Christiansen**  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

|   | <u>Side</u> |
|---|-------------|
| <b>Påtegninger</b>                              |             |
| Ledelsespåtegning                               | 1           |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | 2           |
| <br>  |             |
| <b>Ledelsesberetning</b>                        |             |
| Selskabsoplysninger                             | 3           |
| Ledelsesberetning                               | 4           |
| <br>  |             |
| <b>Årsregnskab 1. juni 2015 - 31. maj 2016</b>  |             |
| Anvendt regnskabspraksis                        | 5           |
| Resultatopgørelse                               | 8           |
| Balance   | 9           |
| Noter   | 11          |

## **Ledespåtegning**

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2015/16 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juni 2015 - 31. maj 2016.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2015/16 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 6. juli 2016

### **Direktion**

Marianne Adamsen

### **Bestyrelse**

Jørgen Peter Christiansen  
Formand

Marianne Adamsen

Jens Axel Adamsen

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til aktionærene i Adamsen & Adamsen A/S**

Vi har opstillet årsregnskabet for Adamsen & Adamsen A/S for regnskabsåret 1. juni 2015 - 31. maj 2016 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 Etske 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 6. juli 2016

### **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 Adamsen<br>Jens Axel Adamsen                             |
| <b>Direktion</b>       | Marianne Adamsen  |
| <b>Revisor</b>         | Redmark, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab<br>Hasseris Bymidte 6<br>9000 Aalborg                 |
| <b>Bankforbindelse</b> | Spar Nord Bank A/S  |

## **Ledelsesberetning**

---

### **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

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

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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

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 andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

### Ejendommenes drift

Ejendommenes drift indeholder indtægter 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 varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser 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.

### Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger. 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 på 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. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

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

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

#### Tilgodehavender

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

### Værdipapirer og kapitalandele

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



## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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 generalforsamlingen.

### 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.

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 dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

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

## Resultatoppgørelse 1. juni - 31. maj

| <u>Note</u>                                      | 2015/16<br>kr. | 2014/15<br>t.kr. |
|--|----------------|------------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                         | <b>488.575</b> | <b>559</b>       |
| Værdiregulering af investeringsejendomme og gæld | 135.253        | -815             |
| 1 Personaleomkostninger                          | -95.999        | -95              |
| <b>Resultat før finansielle poster</b>           | <b>527.829</b> | <b>-351</b>      |
| Andre finansielle indtægter                      | 145.196        | 6                |
| Øvrige finansielle omkostninger                  | -287.088       | -254             |
| <b>Resultat før skat</b>                         | <b>385.937</b> | <b>-599</b>      |
| Skat af årets resultat                           | -214.812       | 176              |
| <b>Årets resultat</b>                            | <b>171.125</b> | <b>-423</b>      |
| <b>Forslag til resultatdisponering:</b>          |                |                  |
| Udbytte for regnskabsåret                        | 101.200        | 97               |
| Overføres til overført resultat                  | 69.925         | 0                |
| Disponeret fra overført resultat                 | 0              | -520             |
| <b>Disponeret i alt</b>                          | <b>171.125</b> | <b>-423</b>      |

## Balance 31. maj

---

| <b>Aktiver</b>                  | 2016                     | 2015                 |
|---------------------------------|--------------------------|----------------------|
| <u>Note</u>                     | <u>kr.</u>               | <u>t.kr.</u>         |
| <b>Anlægsaktiver</b>            |                          |                      |
| 2 Investeringsejendomme         | 12.200.000               | 15.800               |
| Materielle anlægsaktiver i alt  | <u>12.200.000</u>        | <u>15.800</u>        |
| Værdipapirer                    | 9.000                    | 9                    |
| Finansielle anlægsaktiver i alt | <u>9.000</u>             | <u>9</u>             |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>      | <b><u>12.209.000</u></b> | <b><u>15.809</u></b> |
| <b>Omsætningsaktiver</b>        |                          |                      |
| Udsudte skatteaktiver           | 140.167                  | 355                  |
| Tilgodehavende selskabsskat     | 32.516                   | 4                    |
| Andre tilgodehavender           | 24.462                   | 76                   |
| Tilgodehavender i alt           | <u>197.145</u>           | <u>435</u>           |
| Værdipapirer                    | 2.034.704                | 0                    |
| Værdipapirer i alt              | <u>2.034.704</u>         | <u>0</u>             |
| Likvide beholdninger            | 721.303                  | 0                    |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>  | <b><u>2.953.152</u></b>  | <b><u>435</u></b>    |
| <b>Aktiver i alt</b>            | <b><u>15.162.152</u></b> | <b><u>16.244</u></b> |

## Balance 31. maj

| <b>Passiver</b>           |  | 2016              | 2015          |
|---------------------------|--|-------------------|---------------|
| <u>Note</u>               |  | <u>kr.</u>        | <u>t.kr.</u>  |
| <b>Egenkapital</b>        |  |                   |               |
| 3                         | Virksomhedskapital                           | 1.200.000         | 1.200         |
| 4                         | Overført resultat                            | 8.223.243         | 8.152         |
| 5                         | Foreslået udbytte for regnskabsåret          | 101.200           | 97            |
|                           | <b>Egenkapital i alt</b>                     | <b>9.524.443</b>  | <b>9.449</b>  |
| <b>Gældsforpligtelser</b> |  |                   |               |
|                           | Gæld til realkreditinstitutter               | 4.626.743         | 5.021         |
|                           | Deposita                                     | 416.838           | 416           |
|                           | Langfristede gældsforpligtelser i alt        | 5.043.581         | 5.437         |
|                           | Kortfristet del af langfristet gæld          | 355.000           | 330           |
|                           | Gæld til pengeinstitutter                    | 0                 | 59            |
|                           | Modtagne forudbetalinger fra kunder          | 70.544            | 86            |
|                           | Anden gæld                                   | 168.584           | 883           |
|                           | Kortfristede gældsforpligtelser i alt        | 594.128           | 1.358         |
|                           | <b>Gældsforpligtelser i alt</b>              | <b>5.637.709</b>  | <b>6.795</b>  |
|                           | <b>Passiver i alt</b>                        | <b>15.162.152</b> | <b>16.244</b> |
| <b>7</b>                  | <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b> |                   |               |
| <b>8</b>                  | <b>Eventualposter</b>                        |                   |               |

## Noter

|  | 2015/16<br>kr.    | 2014/15<br>t.kr.   |
|--|-------------------|--------------------|
| <b>1. Personaleomkostninger</b>              |                   |                    |
| Lønninger og gager                           | 81.897            | 84                 |
| Andre omkostninger til social sikring        | 5.075             | 5                  |
| Personaleomkostninger i øvrigt               | 9.027             | 6                  |
|  | <b>95.999</b>     | <b>95</b>          |
|  |                   |                    |
|  | 31/5 2016<br>kr.  | 31/5 2015<br>t.kr. |
| <b>2. Investeringsejendomme</b>              |                   |                    |
| Kostpris 1. juni 2015                        | 17.922.495        | 17.922             |
| Afgang                                       | -4.478.137        | 0                  |
| <b>Kostpris 31. maj 2016</b>                 | <b>13.444.358</b> | <b>17.922</b>      |
| Regulering til dagsværdi primo               | -2.122.495        | -2.122             |
| Årets værdiregulering                        | 200.000           | 0                  |
| Tilbageført vedrørende året afgang           | 678.137           | 0                  |
| <b>Regulering til dagsværdi 31. maj 2016</b> | <b>-1.244.358</b> | <b>-2.122</b>      |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. maj 2016</b>    | <b>12.200.000</b> | <b>15.800</b>      |
|  |                   |                    |
| <b>3. Virksomhedskapital</b>                 |                   |                    |
| Virksomhedskapital 1. juni 2015              | 1.200.000         | 1.200              |
|  | <b>1.200.000</b>  | <b>1.200</b>       |

Virksomhedskapitalen består af 2.400 aktier a 500 kr. og multipla heraf. Kapitalen er ikke opdelt i klasser.

Virksomhedens beholdning af egne aktier udgør 48 stk. a 500 kr., hvilket svarer til 2 % af virksomhedskapitalen.

## Noter

|  | 31/5 2016<br>kr.                    | 31/5 2015<br>t.kr.                     |   |   |
|--|-------------------------------------|--|---|---|
| <b>4. Overført resultat</b>  |                                     |  |   |   |
| Overført resultat 1. juni 2015   | 8.153.318                           | 8.672                                  |   |   |
| Årets overførte overskud eller underskud   | 69.925                              | -520                                   |   |   |
|  | <b>8.223.243</b>                    | <b>8.152</b>                           |   |   |
| <b>5. Foreslået udbytte for regnskabsåret</b>  |                                     |  |   |   |
| Udbytte 1. juni 2015   | 97.000                              | 0                                      |   |   |
| Udloddet udbytte   | -97.000                             | 0                                      |   |   |
| Udbytte for regnskabsåret  | 101.200                             | 97                                     |   |   |
|  | <b>101.200</b>                      | <b>97</b>                              |   |   |
| <b>6. 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 2016<br/>kr.</b> | <b>Gæld i alt<br/>31/5 2015<br/>t.kr.</b> |
| Gæld til realkreditinstitutter   | 355.000                             | 3.300.000                              | 4.981.743                               | 5.351                                     |
| Deposita   | 0                                   | 0                                      | 416.838                                 | 416                                       |
|  | <b>355.000</b>                      | <b>3.300.000</b>                       | <b>5.398.581</b>                        | <b>5.767</b>                              |
| <b>7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>  |                                     |  |   |   |
| Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4.982 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. maj 2016 udgør 8.200 t.kr. |                                     |  |   |   |
| <b>8. Eventualposter</b>   |                                     |  |   |   |
| <b>Eventualforpligtelser</b>   |                                     |  |   |   |
| Selskabet har ingen eventualforpligtelser.   |                                     |  |   |   |