



ADB Ejendomme ApS

Børstenbindervej 1, 4300 Holbæk

CVR-nr. 26 87 72 10

Årsrapport

2015/16

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. februar 2017

Jan Reutzer Larsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	12

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015/16 for ADB Ejendomme 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. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, den 24. februar 2017

Direktion

Jan Reutzer Larsen
Direktør

Den uafhængige revisors erklæringer

Til anpartshaveren i ADB Ejendomme ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for ADB Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på note 1 i regnskabet, som omtaler selskabets kreditfaciliteter, der vurderes at være tilstrækkelige for den kommende driftsperiode. Ledelsen har ved regnskabsaflæggelsen forudsat, at kreditfaciliteterne forudsættes videreført uændret, og har derfor aflagt regnskabet med forsat drift for øje.

Uden at det har påvirket vores konklusion, henviser vi til note 2 omkring usikkerhed ved indregning og måling, hvoraf det fremgår, at der er betydelig usikkerhed knyttet til fastsættelsen af dagsværdi for selskabets ejendomme.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Holbæk, den 24. februar 2017

RIR REVISION

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 78 05 24

Hans H. Hansen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

ADB Ejendomme ApS
Børstenbindervej 1
4300 Holbæk

CVR-nr.: 26 87 72 10
Stiftet: 18. november 2002
Hjemsted: Holbæk
Regnskabsår: 1. oktober - 30. september
14. regnskabsår

Direktion

Jan Reutzer Larsen, Direktør

Revision

RIR REVISION Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået i køb og administration af fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets væsentligste aktiv er investeringsejendomme. Ejendommene måles efter dagsværdi - efter metoden ud fra et fastsat afkastkrav. Afkastkravet er fastsat i niveauet 3 - 10% under hensyntagen til eksisterende tomgangslejemål.

En usikkerhed i værdiansættelsen består iøvrigt i, at der aktuelt ikke er et gennemsigtigt marked for handel med investeringsejendomme og det derfor er vanskeligt at opnå en sikker ekstern vurdering af ejendommen. Det understreges derfor, at værdiansættelsen er behæftet med betydelig usikkerhed i såvel opadgående som nedadgående retning.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 616 t.kr. mod 671 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 599 t.kr. mod 1.054 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende ud fra selskabets forhold.

Den generelle afmatning inden for udlejning af erhvervslejemål har medført stigende pres på udlejningspriserne for at undgå tomgangslejemål. Der er taget højde for de faldende kvadratmeterpriser ved beregning af dagsværdien.

Årsagen til det positive resultat i selskabet er at selskabet fortsat er rentefritaget på en andel af gælden, hvilket har medført et væsentligt fald i de finansielle udgifter.

Finansiering

Selskabet har fået tilsagn fra pengeinstituttet om fortsat finansiering af driften i det kommende regnskabsår, eller indtil de resterende aktiver afhændes. Selskabets forpligtelser pr. 30. september 2016 overstiger selskabets aktiver med næsten 18,8 mio. kr. Dette forhold medfører naturligvis usikkerhed omkring selskabets fortsatte drift, især efter afhændelse af de resterende aktiver.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

<u>Note</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>t.kr.</u>
Bruttofortjeneste	616.118	671
Værdiregulering af investeringsejendomme	-63.786	-3
3 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-9.002	788
Driftsresultat	543.330	1.456
Øvrige finansielle omkostninger	55.955	-402
Resultat før skat	599.285	1.054
Skat af årets resultat	0	0
Årets resultat	599.285	1.054
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	599.285	1.054
Disponeret i alt	599.285	1.054

Balance 30. september

Aktiver		2016	2015
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
Anlægsaktiver			
4	Grunde og bygninger	10.250.000	10.250
5	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	8.997	18
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>10.258.997</u>	<u>10.268</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>10.258.997</u>	<u>10.268</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	3.016	3
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	251.976	0
	Andre tilgodehavender	14.927	18
	Tilgodehavender i alt	<u>269.919</u>	<u>21</u>
	Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>2.050</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>269.919</u>	<u>2.071</u>
	Aktiver i alt	<u>10.528.916</u>	<u>12.339</u>

Balance 30. september

<u>Note</u>	2016 kr.	2015 t.kr.
Passiver		
Egenkapital		
6 Virksomhedskapital	125.000	125
7 Overført resultat	-18.963.653	-19.563
Egenkapital i alt	-18.838.653	-19.438
Gældsforpligtelser		
8 Gæld til realkreditinstitutter	12.022.539	13.090
9 Gæld til pengeinstitutter	16.342.831	16.787
Langfristede gældsforpligtelser i alt	28.365.370	29.877
Gældsforpligtelser	251.640	114
Gæld til pengeinstitutter	8.881	1.037
Gæld til tilknyttede virksomheder	365.497	372
Anden gæld	367.481	343
Periodeafgrænsningsposter	8.700	34
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.002.199	1.900
Gældsforpligtelser i alt	29.367.569	31.777
Passiver i alt	10.528.916	12.339
1 Usikkerhed om going concern		
2 Usikkerhed ved indregning eller måling		
10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
11 Eventualposter		

Noter

1. Usikkerhed om going concern

Selskabet har opnået tilsagn fra pengeinstituttet om fortsat finansiering af driften i det kommende regnskabsår eller indtil de resterende aktiver afhændes. Selskabets forpligtelser pr. 30. september 2016 overstiger selskabets aktiver med 18,8 mio. kr. Dette forhold medfører naturligvis en betydelig usikkerhed omkring selskabets fortsatte drift, især efter afhændelse af de resterende aktiver.

2. Usikkerhed ved indregning eller måling

En usikkerhed i værdiansættelsen af investeringsejendomme består i, at der aktuelt ikke er et gennemsigtigt marked for handel med investeringsejendomme og det derfor er vanskeligt at opnå en sikker ekstern vurdering af ejendommene. Værdiansættelserne er behæftet med betydelig usikkerhed i såvel opadgående som nedadgående retning.

	2015/16 kr.	2014/15 t.kr.
3. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		
Afskrivning på andre anlæg, driftsmateriel og inventar	9.002	11
Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver	0	-799
	9.002	-788
4. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. oktober 2015	17.338.447	19.679
Tilgang i årets løb	0	49
Afgang i årets løb	0	-2.390
Kostpris 30. september 2016	17.338.447	17.338
Opskrivninger 1. oktober 2015	-7.088.447	-8.229
Korrektion af tidligere opskrivninger	0	1.141
Opskrivninger 30. september 2016	-7.088.447	-7.088
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2016	10.250.000	10.250

Noter

	30/9 2016 kr.	30/9 2015 t.kr.
5. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. oktober 2015	979.351	979
Afgang i årets løb	<u>-889.280</u>	<u>-889</u>
Kostpris 30. september 2016	<u>90.071</u>	<u>90</u>
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2015	-72.072	-548
Årets af-/nedskrivninger	-9.002	-11
Af-/nedskrivninger, afhændede aktiver	<u>0</u>	<u>487</u>
Af- og nedskrivninger 30. september 2016	<u>-81.074</u>	<u>-72</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2016	<u>8.997</u>	<u>18</u>
6. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. oktober 2015	<u>125.000</u>	<u>125</u>
	<u>125.000</u>	<u>125</u>
7. Overført resultat		
Overført resultat 1. oktober 2015	-19.562.938	-20.617
Årets overførte overskud eller underskud	<u>599.285</u>	<u>1.054</u>
	<u>-18.963.653</u>	<u>-19.563</u>
8. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	12.274.179	13.204
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-251.640</u>	<u>-114</u>
	<u>12.022.539</u>	<u>13.090</u>
9. Gæld til pengeinstitutter		
Gæld til pengeinstitutter i alt	<u>16.342.831</u>	<u>16.787</u>

Noter

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 12.274 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2016 udgør 10.250 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, 16.342 t.kr., er der tinglyst ejerpantebreve stort 1.200 t.kr. i ejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2016 udgør 10.250 t.kr.

Til sikkerhed for ejers forpligtelser overfor ejerforeningen er byrde lyst pantestiftende for 25 t.kr. i ejendom til bogført værdi 1.750 t.kr.

Der er ingen yderligere pantsætninger og sikkerhedsstillelser pr. 30. september 2016.

11. Eventualposter

Selskabet har ingen eventualaktiver eller -forpligtigelser pr. 30. september 2016.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for ADB Ejendomme ApS 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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 nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter 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 eksklusiv moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

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.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

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.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Renteomkostninger og øvrige omkostninger på lån til finansiering af fremstilling af immaterielle og materielle anlægsaktiver, og som vedrører fremstillingsperioden, indregnes ikke i kostprisen for anlægsaktivet.

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

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Anvendt regnskabspraksis

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Produktionsanlæg og maskiner 10 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 af- og nedskrivninger.

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. Ejendomme værdiansættes ud fra en afkastbaseret cash flow-model, baseret på forventede fremtidige nettopengestrømme for en 10-årig periode. Afkastkravet er fastsat af en ekstern valuar. Dagsværdimålingen foretages på baggrund af estimerede lejeindtægter og forventede driftsomkostninger inkl. planlagt vedligeholdelse. 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”.

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”.

Tilgodehavender

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

Egenkapital

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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 nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.