

Adara Estate ApS

Langøvej 7-9
4760 Vordingborg

CVR.nr. 27 27 28 86

Årsrapport for året 2015

12. regnskabsår

Efterfølgende årsrapport med tilhørende noter er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 24/5 2016.



Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>side</u>
Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	5
Anvendt regnskabspraksis	6-9
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	10
Balance pr. 31. december	11-12
Noter	13

Selskabsoplysninger

Selskabet

Adara Estate ApS
Langøvej 7-9
4760 Vordingborg

Telefon: 2514 0986
E-mail: dan@adaraestate.com

CVR-nr.: 27 27 28 86
Stiftet: 9. juli 2003
Hjemsted: Vordingborg
Regnskabsår: 1. januar - 31. december 2015

Direktion

Thomas Lyngvold Nielsen

Pengeinstitut

Jyske Bank
Sydsjælland Erhverv
Østergade 2
4700 Næstved

Revision

Øernes Revision Registreret Revisionsaktieselskab
Næstvedvej 2
4760 Vordingborg
CVR nr 37 12 19 24
P-nr 10 20 78 52 72

Aktivitet

Selskabets hovedaktivitet er investering i, drift og handel med udlejningsejendomme.

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og vedtaget årsrapporten for 2015 for Adara Estate ApS.

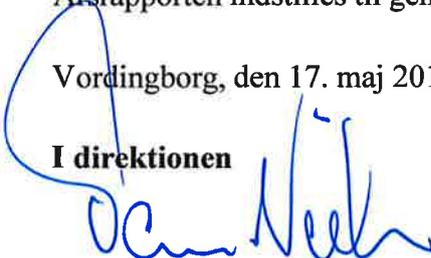
Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling samt resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vordingborg, den 17. maj 2016

I direktionen


Thomas Lyngvold Nielsen

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejerne i Adara Estate ApS.

Vi har revideret årsregnskabet for Adara Estate ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, 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 virksomhedens 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 virksomhedens 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. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vordingborg, den 17. maj 2016

Øernes Revision

Registreret revisionsaktieselskab

37 12 19 24

Peter Hansen

Registreret revisor

Medlem af FSR - danske revisorer

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag:

Årsregnskabet for Adara Estate ApS er udarbejdet i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling:

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 i resultatopgørelsen alle 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.

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb, der forfalder ved udløb.

Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Omregning af valuta:

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

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

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning:

Nettoomsætning ved salg af handelsvarer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang har fundet sted inden årets udgang.

Nettoomsætning ved salg af ydelser, lejeindtægter mv. indregnes i resultatopgørelsen på faktureringsstidspunktet.

Nettoomsætning indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre driftsindtægter og -omkostninger:

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Finansielle poster:

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat, årets sambeskatningsbidrag og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

De sambeskattede selskaber indgår i a conto skatteordningen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver:

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner og andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris (anskaffelsespris med tillæg af omkostninger) med tillæg af evt. opskrivning og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres som kostpris med fradrag af forventet restværdi. Der afskrives ikke på grunde.

Opskrivninger indregnes direkte på egenkapitalen som en bunden henlæggelse under posten "Reserve for opskrivninger". Udskudt skat på opskrivninger indregnes direkte i posten "Udskudt skat".

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

Bygninger: 50 år, scrapværdi 0-40%

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar: 5-9 år, scrapværdi 0-20%

Anvendt regnskabspraksis

Fortjeneste eller 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 eller andre driftsmkostninger.

Småanskaffelser under kr. 12.800 samt aktiver med en levetid på under 3 år fradrages straks i resultatopgørelsen.

Finansielle anlægsaktiver:

Andre værdipapirer og kapitalandele (anl):

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under anlægsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs. Ikke børsnoterede værdipapirer måles til salgsværdi baseret på beregnet kapitalværdi.

Værdipapirer, der beholdes til udløb og ikke indgår i selskabets handelsbeholdning, måles til amortiseret kostpris.

Værdiforringelse af anlægsaktiver:

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstesten af hvert enkelt aktiv henholdsvis en gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender:

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, oftest svarende til nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Udskudt skat:

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil de forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med statusdagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. For indeværende år er skattesatsen 22%.

Finansielle gældsforpligtelser:

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter:

Periodeafgrænsningsposter indregnet som passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Selskabsskat:

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Selskabet er omfattet af a/contoskatteordningen og finansieringstillæg/godtgørelse indregnes som en finansiel post i resultatopgørelsen i året, hvor slutopgørelsen dannes.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
BRUTTOFORTJENESTE	499.304	43.781
1 Personaleomkostninger	-116.647	-27.020
Af- og nedskrivninger anlægsaktiver	-18.841	-717
Andre driftsomkostninger	0	-58.000
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER	363.816	-41.956
Andre finansielle indtægter	5.436	4.683
Nedskrivning af finansielle aktiver	-145.462	-12.709
Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	-86.121	-51.853
Andre finansielle omkostninger	-20.643	-64.646
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	117.026	-166.481
Skat af årets resultat	0	0
ÅRETS RESULTAT	117.026	-166.481
Der af ledelsen foreslås anvendt således:		
Udbytte	0	0
Overført til næste år	117.026	-166.481
	117.026	-166.481

Balance pr. 31. december

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Aktiver:		
Anlægsaktiver:		
Materielle anlægsaktiver:		
Grunde og bygninger	4.748.018	3.200.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	103.173	12.183
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>4.851.191</u>	<u>3.212.183</u>
Finansielle anlægsaktiver:		
Andre værdipapirer og kapitalandele (anl)	44	0
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>44</u>	<u>0</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT	<u>4.851.235</u>	<u>3.212.183</u>
Omsætningsaktiver:		
Tilgodehavender:		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	11.786	0
Andre tilgodehavender	287.774	389.333
Periodeafgrænsningsposter	6.710	0
Tilgodehavender i alt	<u>306.270</u>	<u>389.333</u>
Likvide beholdninger	<u>149.298</u>	<u>40.069</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	<u>455.568</u>	<u>429.402</u>
AKTIVER I ALT	<u>5.306.803</u>	<u>3.641.585</u>

Balance pr. 31. december

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Passiver:		
Egenkapital:		
2 Selskabskapital	125.000	125.000
3 Overført overskud eller underskud	147.565	30.539
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	0
EGENKAPITAL I ALT	<u>272.565</u>	<u>155.539</u>
 Gældsforpligtelser:		
Langfristede gældsforpligtelser:		
Gæld til realkreditinstitutter (lang)	1.377.890	1.482.545
Anden gæld (lang)	0	16.500
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.377.890</u>	<u>1.499.045</u>
 Kortfristede gældsforpligtelser:		
Gæld til realkreditinstitutter	105.000	100.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	561.866	17.677
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.917.167	1.781.526
Anden gæld	38.067	62.798
Periodeafgrænsningsposter (gæld)	34.248	25.000
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.656.348</u>	<u>1.987.001</u>
 4 GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT	 <u>5.034.238</u>	 <u>3.486.046</u>
 PASSIVER I ALT	 <u>5.306.803</u>	 <u>3.641.585</u>
 5 Sikkerheder og pantsætninger		
6 Eventualposter mv.		

Noter

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	103.568	23.250
Pensioner	12.000	3.500
Andre omkostninger til social sikring	1.079	270
	<u>116.647</u>	<u>27.020</u>
2 Selskabskapital		
Selskabskapital primo	125.000	125.000
	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen de seneste 5 år.		
3 Overført overskud eller underskud		
Overført overskud/underskud tidligere år	30.539	22.020
Gældseftergivelse fra moderselskab	0	175.000
Overført årets resultat	117.026	-166.481
	<u>147.565</u>	<u>30.539</u>
4 Gældsforpligtelser		
Gældsforpligtelser forfalder efter 5 år	<u>937.891</u>	<u>1.042.545</u>
5 Sikkerheder og pantsætninger		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter stor kr. 1.482.891, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi på statusdagen udgør	<u>4.748.018</u>	<u>3.200.000</u>
Selskabet har udstedt ejerpantebreve med pant i grunde og bygninger samt øvrige materielle anlægsaktiver. Ejerpantebrevene er deponeret som sikkerhed for bankgæld og udgør	<u>1.900.000</u>	<u>1.900.000</u>
6 Eventualposter mv.		
Eventualaktiver:		
Virksomheden har en beregnet udskudt skat, der udgør	<u>417.681</u>	<u>509.806</u>
Den udskudte skat er nedskrevet med	<u>417.681</u>	<u>509.806</u>

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.