

# ÅDALSLUNDEN ApS

Hvidkærvej 54  
5250 Odense SV

Årsrapport  
1. maj 2017 - 30. april 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**28/06/2018**

---

**Kim Jensen**  
**Dirigent**

---

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors revisionspåtegning .....	5
--	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	7
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	10
-------------------------	----

Balance .....	11
---------------	----

Noter .....	13
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**

ÅDALSLUNDEN ApS  
Hvidkærvej 54  
5250 Odense SV

CVR-nr: 27323650  
Regnskabsår: 01/05/2017 - 30/04/2018

**Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Tværkajen 5  
5000 Odense C  
DK Danmark  
CVR-nr: 33963556  
P-enhed: 1017195251

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2017 - 30. april 2018 for Ådalslunden ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2017 - 30. april 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 28/06/2018

## Direktion

Svend-Aage Nielsen

Kim Jensen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i ÅDALSLUNDEN ApS

## Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for ÅDALSLUNDEN ApS for regnskabsåret 1. maj 2017 - 30. april 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven. Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr 30. april 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2017 - 30. april 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## Ledelsens ansvar for regnskabet

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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet. Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion

om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

## **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen. Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen. I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation. Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven. Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Odense, 28/06/2018

Lars Leopold Larsen , mne33229  
Statsautoriseret revisor  
Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR: 33963556

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Selskabets aktivitet består af besiddelse og udlejning af fast ejendom.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet for 2017/18 blev et overskud på 688 t.kr. Om selskabets aktivitet henvises til resultatopgørelse, balance og noter i årsrapporten.

### Værdiregulering og finansiering af investeringsejendom

Investeringsejendommen består af boligejendommen beliggende på Ådalslunden, Odense.

Investeringsejendommen er målt ud fra et afkastkrav på 5,50%. Ændringer i afkastkrav har væsentlig indvirkning på værdiansættelsen af investeringsejendommen. Til illustration af følsomheden af afkastkrav kan følgende tabel opstilles, idet det samtidig bemærkes, at værdiansættelsen ud fra afkastbaseret beregning ikke står alene, men at ejendommen vurderes i forhold til markedet.

	Ejendoms- værdi t.kr.	Egen- kapital t.kr.
	—————	—————
Afkast		
5,00%	19.130	9.241
5,25%	18.219	8.530
5,50%	17.390	7.883
5,75%	16.634	7.293
6,00%	15.941	6.752

Investeringsejendommen finansieres delvist ved flexlån.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste/Bruttotab

Resultatet består af posterne Udlejning af boligejendom, Ejendomsomkostninger samt Administrationsomkostninger.

### Udlejning af boligejendom

Udlejning omfatter huslejeindtægter fra boligejemål.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger direkte forbundet med udlejningsejendommen.

### Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger, der afholdes til ledelse og administration af selskabet, herunder omkostninger til det administrative personale og ledelsen samt kontorholdsomkostninger.

### Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, tillæg og godtgørelser under aconto-skatteordningen samt kursregulering af prioritetsgæld til dagsværdi.

### Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i



udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og alle moderselskabets øvrige danske dattervirksomheder. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

## **Balancen**

### **Investeringsejendom**

Investeringsejendommen måles til en skønnet dagsværdi. Målingen sker efter den afkastbaserede metode, hvor udgangspunktet tages i det budgetterede resultat for det kommende år korrigeret for udsving, der karakteriseres som værende enkeltstående hændelser. Afkastkravet fastsættes ud fra markedsforholdene for ejendommen.

Omkostninger, der tilfører investeringsejendommen nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges anskaffelsessummen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører investeringsejendommen nye eller forbedrede egenskaber, omkostningsføres i resultatopgørelsen under ejendomsomkostninger.

Investeringsejendommen har en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som investeringsejendommen forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer føres via resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af ejendom". Der afsættes udskudt skat af positive værdireguleringer på investeringsejendommen.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

### **Udbytte**

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### **Prioritetsgæld**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### **Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

# Resultatopgørelse 1. maj 2017 - 30. apr. 2018

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab .....</b>		<b>868.910</b>	<b>551.189</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>868.910</b>	<b>551.189</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....		30.000	142.000
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder .....		3.159	2.860
Andre finansielle indtægter .....		0	702
Andre finansielle omkostninger .....		-27.504	-55.040
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>874.565</b>	<b>641.711</b>
Skat af årets resultat .....	1	-186.754	-141.177
<b>Årets resultat .....</b>		<b>687.811</b>	<b>500.534</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen .....		500.000	0
Overført resultat .....		187.811	500.534
<b>I alt .....</b>		<b>687.811</b>	<b>500.534</b>

# Balance 30. april 2018

## Aktiver

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Investeringsejendomme .....		17.390.000	17.360.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>2</b>	<b>17.390.000</b>	<b>17.360.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>17.390.000</b>	<b>17.360.000</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....		1.076.852	43.135
Tilgodehavende skat .....		73.876	34.613
Andre tilgodehavender .....		4.336	18.603
Periodeafgrænsningsposter .....		14.417	12.907
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>1.169.481</b>	<b>109.258</b>
Likvide beholdninger .....		368.312	484.223
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>1.537.793</b>	<b>593.481</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>18.927.793</b>	<b>17.953.481</b>

# Balance 30. april 2018

## Passiver

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Registreret kapital mv. ....	3	7.300.000	7.300.000
Overført resultat .....		83.102	-104.709
Forslag til udbytte .....		500.000	0
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>7.883.102</b>	<b>7.195.291</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		680.743	454.727
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>680.743</b>	<b>454.727</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		9.846.000	9.788.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>4</b>	<b>9.846.000</b>	<b>9.788.000</b>
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		517.948	515.463
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>517.948</b>	<b>515.463</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>10.363.948</b>	<b>10.303.463</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>18.927.793</b>	<b>17.953.481</b>

# Noter

## 1. Skat af årets resultat

	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Aktuel skat	39.263	34.613
Ændring af udskudt skat	-226.017	-175.790
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	<u>-186.754</u>	<u>-141.177</u>

## 2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investeringsejendomme kr.
Kostpris primo	11.600.180
Tilgang	0
Afgang	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>11.600.180</u></b>
Opskrivninger primo	5.759.820
Årets opskrivning	30.000
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b><u>5.789.820</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>17.390.000</u></b>

Investeringsejendommen består af boligejendommen beliggende på Ådalslunden, Odense. Investeringsejendommen er målt ud fra et afkastkrav på 5,50%. Ændringer i afkastkrav har væsentlig indvirkning på værdiansættelsen af investeringsejendommen. Til illustration af følsomheden af afkastkrav kan følgende tabel opstilles, idet det samtidig bemærkes, at værdiansættelsen ud fra afkastbaseret beregning ikke står alene, men at ejendommen vurderes i forhold til markedet.

	Ejendoms- værdi t.kr.	Egen- kapital t.kr.
Afkast		
5,00%	19.130	9.241
5,25%	18.219	8.530
5,50%	17.390	7.883
5,75%	16.634	7.293
6,00%	15.941	6.752

Investeringsejendommen finansieres delvist ved flexlån.

### 3. Registreret kapital mv.

Anpartskapitalen består af anparter a 1.000 kr. eller multipla heraf. Anparterne er ikke opdelt i klasser.

	kr.
Ændringer i anpartskapitalen de seneste fem regnskabsår:	
Anpartskapital 01.05.2013	500.000
Tilgang april 2015, kapitaludvidelse	6.800.000
<b>Anpartskapital ultimo</b>	<b>7.300.000</b>

### 4. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	9.846.000	0	9.846.000	9.846.000
	<b>9.846.000</b>	<b>0</b>	<b>9.846.000</b>	<b>9.846.000</b>

Nominel gæld ialt udgør kr. 9.846.000.

### 5. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Nielsen & Nielsen Ejendomme A/S som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2012/13 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

### 6. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Prioritetsgæld er sikret ved pant i fast ejendom.  
Regnskabsmæssig værdi af pantsat ejendom er kr. 17.390.000