

Ådalsvej ApS

CVR-nr. 30 91 82 66

Årsrapport for 2015/16

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 30. november 2016



Kim Schlichter
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning.....	2
Den uafhængige revisors erklæringer.....	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger.....	5
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016	
Anvendt regnskabspraksis.....	7
Resultatopgørelse.....	10
Balance.....	11
Noter.....	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015/16 for Ådalsvej ApS.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet. Samtidig er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 7. november 2016

I direktionen:



Kim Schlichter



Christian Gjersø

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ådalsvej ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ådalsvej ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter for selskabet. 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 givet anledning til efterfølgende forbehold.

Grundlag for afkræftende konklusion

Årsregnskabet er aflagt under forudsætning af fortsat drift. Som anført i note 1, er det en forudsætning for selskabets fortsatte drift, at selskabets finansieringskilder fortsat vil finansiere selskabet og stille tilstrækkelig likviditet til rådighed. Såfremt dette ikke sker, vil selskabet ikke kunne afvikle sine forpligtelser i takt med at de forfalder. Vi har ikke modtaget tilstrækkelig dokumentation for at selskabet er sikret den nødvendige likviditet for det kommende år, og vi er ikke på anden måde blevet overbevist om at selskabet vil kunne fortsætte sin drift. Vi tager som følge deraf forbehold for, at regnskabet er aflagt som going concern og tager samtidigt forbehold for selskabets fortsatte drift.

Afkræftende konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, som følge af betydeligheden af det forhold, der er beskrevet i grundlaget for afkræftende konklusion, ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vor konklusion, gør vi opmærksom på, at selskabet er omfattet af kapitaltabsreglerne i selskabsloven.

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.

Karlsunde, den 7. november 2016
Revisam2000
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab


Preben Kellerstrøm
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ådalsvej ApS
Torveporten 2, 3
2500 ValbyCVR-nr. 30 91 82 66
Stiftet 19. oktober 2007
Hjemsted København
Regnskabsår 1. juli - 30. juni

Direktion

Kim Schlichter
Christian Gjersøe

Revision

Revisam2000
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Metalgangen 9C
2690 Karlslunde

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets formål er at eje, udleje, administrere og udvikle fast ejendom samt dermed betragtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et resultat efter skat på 722.726 kr. Egenkapitalen udgør pr. 30. juni 2016 - 9.570 kr.

Selskabets ledelse er opmærksom på, at selskabet er omfattet af kapitaltabsreglerne i selskabsloven.

Selskabet har i det forgangne år intensiveret salgsbestræbelserne for denne ejendom. Det lykkedes i løbet af foråret at indgå en betinget salgsaftale med en køber om overtagelse af ejendommen senest pr. 30/11 2016. Betingelsen for opfyldelsen af aftalen fra køberens side er alene at restkøbesummen deponeres. Køberen har til sikkerhed for opfyldelse af købet deponeret et større beløb, som måtte køberen ikke deponere restkøbesummen, vil det foreløbige deponerede beløb tilfalde 1. prioritetspanthaveren.

Selskabet gennemførte i sidste regnskabsår en rekonstruktion, hvor selskabets gæld udover den fastsatte værdi af ejendommen blev akkorderet. Da ejendommen er nedskrevet yderligere i regnskabsårets løb med kr. 5 mio. til kr. 18 mio. er gælden ligeledes nedskrevet med kr. 5 mio.

Ejendommen er alene delvist udlejet, og resultatet af driften fra udlejning må derfor anses for at være utilfredsstillende.

Selskabet er, fra den 29. september 2014, en del af Corpus Ejendomme Koncernen. I koncernen sker likviditetsstyringen på tværs af selskaberne via mellemregninger, hvorfor selskabets likviditet er tæt forbundet med koncernens økonomi.

Koncernens ledelse forsøger, at sikre datterselskabets likviditet og fortsatte drift det kommende år, men der hersker væsentlig usikkerhed om dette lykkes.

Så længe datterselskabets kreditinstitutter og koncernens moderselskab vælger, at støtte op om datterselskabet, vurderer selskabets ledelse, at regnskabet skal aflægges med fortsat drift for øje.

Begivenheder efter regnskabsåret afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsregnskabet for Ådalsvej ApS er for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 finansielle ulemper 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.

Finansielle gældsforpligtelser indregnes til dagsværdi for så vidt angår gæld vedrørende investeringsejendomme.

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

Om den anvendte regnskabspraksis kan i øvrigt oplyses følgende:

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste/-tab

Regnskabsposterne nettoomsætning, vareforbrug og andre eksterne omkostninger er sammendraget til en post benævnt bruttofortjeneste eller bruttotab.

Nettoomsætning

Indtægter resultatføres i takt med lejernes benyttelse af lejemålene samt når værdiregulering finder sted.

Som indtægtskriterium anvendes faktureringskriteriet. Der foretages periodisering, således at fakturerede beløb passiveres, hvis levering og risikoovergang ikke har fundet sted inden statutidspunktet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler og tab på debitorer mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinst og -tab vedrørende værdipapirer og gæld.

Skatter

Årets skat, som består af årets aktuelle skat 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 omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med konferenceforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud.

Balancen

Der anvendes følgende værdiansættelsesmetoder:

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret cash-flow model, hvor de fremtidige pengestrømme tilbagediskonteres. Afkastkravet fastsættes ud fra markedsforholdene for den enkelte ejendom.

Omkostninger, der tilfører ejendommene nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens afkast, tillægges som en forbedring. Øvrige omkostninger udgiftsføres i resultatopgørelsen.

Da investeringsejendommene løbende måles til markedsværdi, foretages der ikke afskrivninger over investeringsejendommens brugstid. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Bruttofortjeneste/-tab".

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Skyldig skat og udskudt skat

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes til dagsværdi for så vidt angår gæld vedrørende investeringsejendomme.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Langfristede forpligtelser indeholder gældsposter der forfalder 1 år fra statutidspunktet, medens kortfristede gældsforpligtelser indeholder gældsposter, der forfalder senest 1 år fra statutidspunktet.

Gæld i øvrigt optages til nominelle værdier.

Resultatopgørelse for perioden 1. juli - 30. juni

<u>Note</u>	2015/16 i kr.	2014/15 i kr.
Bruttotab.....	-3.800.905	-12.138.813
2 Finansielle indtægter.....	5.000.000	35.373.184
3 Finansielle omkostninger.....	<u>-555.687</u>	<u>-1.985.170</u>
Ordinært resultat før skat.....	643.408	21.249.201
Skat af årets resultat.....	<u>79.318</u>	<u>0</u>
ÅRETS RESULTAT.....	<u><u>722.726</u></u>	<u><u>21.249.201</u></u>
 Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat.....	<u>722.726</u>	<u>21.249.201</u>
Disponeret.....	<u><u>722.726</u></u>	<u><u>21.249.201</u></u>

Balance pr. 30. juni

AKTIVER

<u>Note</u>	2016 i kr.	2015 i kr.
Anlægsaktiver		
Investeringsejendomme.....	18.000.000	23.000.000
Materielle anlægsaktiver i alt.....	18.000.000	23.000.000
ANLÆGSAKTIVER I ALT.....	18.000.000	23.000.000
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....	0	56.041
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....	40.938	0
Andre tilgodehavender.....	69.536	194.691
Tilgodehavender i alt.....	110.474	250.732
Likvide beholdninger.....	2.684.050	330.076
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT.....	2.794.524	580.808
AKTIVER I ALT.....	20.794.524	23.580.808

Balance pr. 30. juni

PASSIVER

<u>Note</u>	2016 i kr.	2015 i kr.
Egenkapital		
Virksomhedskapital.....	125.000	125.000
Overført resultat.....	-134.570	-857.296
4 EGENKAPITAL I ALT.....	-9.570	-732.296
 Gældsforpligtelser		
Gæld til pengeinstitutter.....	18.000.000	23.000.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	79.129	338.352
Modtagne forudbetalinger.....	2.000.000	0
Anden gæld.....	724.965	974.752
Kortfristede gældsforpligtelser i alt.....	20.804.094	24.313.104
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT.....	20.804.094	24.313.104
PASSIVER I ALT.....	20.794.524	23.580.808
5 Eventualforpligtelser		
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

NOTER

1 Fortsat drift og likviditet

Selskabet er, fra den 29. september 2014, en del af Corpus Ejendomme Koncernen. I koncernen sker likviditetsstyringen på tværs af selskaberne via mellemregninger, hvorfor selskabets likviditet er tæt forbundet med koncernens økonomi.

Koncernens ledelse forsøger, at sikre datterselskabets likviditet og fortsatte drift det kommende år, men der hersker væsentlig usikkerhed om dette lykkes.

Så længe datterselskabets kreditinstitutter og koncernens moderselskab vælger, at støtte op om datterselskabet, vurderer selskabets ledelse, at regnskabet skal aflægges med fortsat drift for øje.

	2015/16 i kr.	2014/15 i kr.
2 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter.....	5.000.000	35.373.184
Finansielle indtægter i alt.....	<u>5.000.000</u>	<u>35.373.184</u>
3 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger.....	555.687	1.985.170
Finansielle omkostninger i alt.....	<u>555.687</u>	<u>1.985.170</u>

	2016 i kr.	2015 i kr.
	<u> </u>	<u> </u>
4 Egenkapital		
Virksomhedskapital:		
Virksomhedskapital 1. juli 2015.....	125.000	125.000
Virksomhedskapital 30. juni 2016.....	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
Overført resultat:		
Overført resultat 1. juli 2015.....	-857.296	-22.106.497
Henlagt af årets resultat.....	<u>722.726</u>	<u>21.249.201</u>
Overført resultat 30. juni 2016.....	<u>-134.570</u>	<u>-857.296</u>
Egenkapital i alt.....	<u><u>-9.570</u></u>	<u><u>-732.296</u></u>

5 Eventualposter mv.

Sambeskatning

Selskabet hæfter solidarisk for den samlede skat af sambeskatningsindkomst samt indeholdt udbytteskat og renter for alle de selskaber, der er omfattet af sambeskatningen.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for regnskabsmæssigt nedskrevet engagement med Codan og Vestjysk Bank i alt kr. 18.000.000, er stillet sikkerhed ved ejerpantebreve, nom. kr. 53.500.000 i selskabets ejendomme, der pr. 30. juni 2016 er indregnet med en bogført værdi på kr. 18.000.000 samt ved meddelt transport i lejeindtægter samt indestående på lejekonto i Danske Bank A/S.