
AD Ejendomme ApS

Smedegade 38 B, 4200 Slagelse

Årsrapport for 2015/16

(regnskabsår 1/10 - 30/9)

CVR-nr. 32 30 32 26

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 15/12 2016

Helle Olsen
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 4

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september 5

Balance 30. september 6

Egenkapitalopgørelse 8

Noter til årsregnskabet 9

Regnskabspraksis 12

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 for AD Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015/16.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Slagelse, den 15. december 2016

Direktion

Helle Olsen

Peter Christensen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Til kapitalejerne i AD Ejendomme ApS

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for AD Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis, 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Konklusion

Baseret på den udførte udvidede gennemgang er det 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.

Slagelse, den 15. december 2016

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Jesper Ehlers

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

AD Ejendomme ApS
Smedegade 38 B
4200 Slagelse

CVR-nr.: 32 30 32 26
Regnskabsperiode: 1. oktober - 30. september
Hjemstedskommune: Slagelse

Direktion

Helle Olsen
Peter Christensen

Revisor

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Ndr. Ringgade 70C
4200 Slagelse

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	2015/16 DKK	2014/15 DKK
Bruttofortjeneste		255.100	244.941
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	-73.162	-73.162
Resultat før finansielle poster		181.938	171.779
Finansielle indtægter	3	3.393	8
Finansielle omkostninger	4	-81.186	-67.124
Resultat før skat		104.145	104.663
Skat af årets resultat	5	-22.906	-23.912
Årets resultat		81.239	80.751

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		81.239	80.751
		81.239	80.751

Balance 30. september

Aktiver

	Note	2015/16 DKK	2014/15 DKK
Grunde og bygninger		3.444.608	3.517.770
Materielle anlægsaktiver	6	3.444.608	3.517.770
Anlægsaktiver		3.444.608	3.517.770
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		70.268	0
Tilgodehavender		70.268	0
Likvide beholdninger		3.788	6.346
Omsætningsaktiver		74.056	6.346
Aktiver		3.518.664	3.524.116

Balance 30. september

Passiver

	Note	2015/16 DKK	2014/15 DKK
Selskabskapital		80.000	80.000
Overført resultat		257.209	175.969
Egenkapital		337.209	255.969
Hensættelse til udskudt skat		42.515	46.779
Hensatte forpligtelser		42.515	46.779
Gæld til realkreditinstitutter		1.755.782	1.878.457
Gæld til associerede virksomheder		1.086.234	1.054.512
Selskabsskat		27.170	0
Langfristede gældsforpligtelser	7	2.869.186	2.932.969
Gæld til realkreditinstitutter	7	122.109	121.543
Leverandører af varer og tjenesteydelser		5.000	5.000
Gæld til associerede virksomheder	7	0	19.886
Selskabsskat	7	13.936	13.936
Anden gæld		128.709	128.034
Kortfristede gældsforpligtelser		269.754	288.399
Gældsforpligtelser		3.138.940	3.221.368
Passiver		3.518.664	3.524.116
Hovedaktivitet	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført</u>	<u>I alt</u>
	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>
Egenkapital 1. oktober	80.000	175.970	255.970
Årets resultat	0	81.239	81.239
Egenkapital 30. september	80.000	257.209	337.209

Noter til årsregnskabet

1 Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i at eje og udleje ejendom i Slagelse.

	<u>2015/16</u> DKK	<u>2014/15</u> DKK
2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	73.162	73.162
	<u>73.162</u>	<u>73.162</u>
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter associerede virksomheder	3.393	0
Andre finansielle indtægter	0	8
	<u>3.393</u>	<u>8</u>
4 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger associerede virksomheder	31.722	32.731
Andre finansielle omkostninger	49.464	34.393
	<u>81.186</u>	<u>67.124</u>
5 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	27.170	13.936
Årets udskudte skat	-4.264	9.976
	<u>22.906</u>	<u>23.912</u>

Noter til årsregnskabet

6 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger DKK
Kostpris 1. oktober	3.882.122
Kostpris 30. september	3.882.122
Ned- og afskrivninger 1. oktober	364.352
Årets afskrivninger	73.162
Ned- og afskrivninger 30. september	437.514
Regnskabsmæssig værdi 30. september	3.444.608

7 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2015/16 DKK	2014/15 DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	1.267.346	1.532.224
Mellem 1 og 5 år	488.436	346.233
Langfristet del	1.755.782	1.878.457
Inden for 1 år	122.109	121.543
	1.877.891	2.000.000
Gæld til associerede virksomheder		
Mellem 1 og 5 år	1.086.234	1.054.512
Langfristet del	1.086.234	1.054.512
Øvrig kortfristet gæld til associerede virksomheder	0	19.886
	1.086.234	1.074.398
Selskabsskat		
Mellem 1 og 5 år	27.170	0
Langfristet del	27.170	0
Inden for 1 år	13.936	13.936
	41.106	13.936

Noter til årsregnskabet

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
	DKK	DKK
8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	<u>3.444.608</u>	<u>3.517.770</u>
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:		
Der er afgivet pant i grunde og bygninger med TDKK 1.000 til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut.		

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for AD Ejendomme ApS for 2015/16 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2015/16 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover 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.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært over lejeperioden.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og distribution samt kontorhold mv.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, 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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Øvrige bygninger	50 år
------------------	-------

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender samt for tilgodehavender fra salg tillige med en generel nedskrivning baseret på selskabets erfaringer fra tidligere år.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet 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 balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Prioritetsgæld 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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