

---

# ***AD Ejendomme ApS***

Smedegade 38 B, 4200 Slagelse

## **Årsrapport for 2016/17**

(regnskabsår 1/10 - 30/9)

---

CVR-nr. 32 30 32 26

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 14/12 2017

Helle Olsen  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 3

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september 4

Balance 30. september 5

Egenkapitalopgørelse 7

Noter til årsregnskabet 8

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2016/17.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Slagelse, den 14. december 2017

## 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 2016 - 30. september 2017. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder 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.

## 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Slagelse, den 14. december 2017

## 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	2016/17 DKK	2015/16 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>265.808</b>	<b>255.100</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	-73.162	-73.162
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>192.646</b>	<b>181.938</b>
Finansielle indtægter	3	5.477	3.393
Finansielle omkostninger	4	-79.564	-81.186
<b>Resultat før skat</b>		<b>118.559</b>	<b>104.145</b>
Skat af årets resultat	5	-26.213	-22.906
<b>Årets resultat</b>		<b>92.346</b>	<b>81.239</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		92.346	81.239
		<b>92.346</b>	<b>81.239</b>

## Balance 30. september

### Aktiver

	Note	2016/17 DKK	2015/16 DKK
Grunde og bygninger		3.371.446	3.444.608
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	6	<b>3.371.446</b>	<b>3.444.608</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>3.371.446</b>	<b>3.444.608</b>
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		123.156	70.268
Selskabsskat		830	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>123.986</b>	<b>70.268</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>7.819</b>	<b>3.788</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>131.805</b>	<b>74.056</b>
<b>Aktiver</b>		<b>3.503.251</b>	<b>3.518.664</b>

# Balance 30. september

## Passiver

	Note	2016/17 DKK	2015/16 DKK
Selskabskapital		80.000	80.000
Overført resultat		349.555	257.209
<b>Egenkapital</b>		<b>429.555</b>	<b>337.209</b>
Hensættelse til udskudt skat		38.258	42.515
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>38.258</b>	<b>42.515</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.630.064	1.755.782
Gæld til associerede virksomheder		1.118.820	1.086.234
Selskabsskat		29.470	27.170
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>2.778.354</b>	<b>2.869.186</b>
Gæld til realkreditinstitutter	7	124.200	122.109
Leverandører af varer og tjenesteydelser		5.000	5.000
Selskabsskat	7	0	13.936
Anden gæld		127.884	128.709
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>257.084</b>	<b>269.754</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>3.035.438</b>	<b>3.138.940</b>
<b>Passiver</b>		<b>3.503.251</b>	<b>3.518.664</b>
Hovedaktivitet	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		
Anvendt regnskabspraksis	9		



## Egenkapitalopgørelse

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. oktober	80.000	257.209	337.209
Årets resultat	0	92.346	92.346
<b>Egenkapital 30. september</b>	<b>80.000</b>	<b>349.555</b>	<b>429.555</b>

# Noter til årsregnskabet

## 1 Hovedaktivitet

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

	<u>2016/17</u> DKK	<u>2015/16</u> DKK
<b>2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	73.162	73.162
	<u><b>73.162</b></u>	<u><b>73.162</b></u>
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter associerede virksomheder	5.477	3.393
	<u><b>5.477</b></u>	<u><b>3.393</b></u>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger associerede virksomheder	32.587	31.722
Andre finansielle omkostninger	46.977	49.464
	<u><b>79.564</b></u>	<u><b>81.186</b></u>
<b>5 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	30.470	27.170
Årets udskudte skat	-4.257	-4.264
	<u><b>26.213</b></u>	<u><b>22.906</b></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	437.514
Årets afskrivninger	73.162
Ned- og afskrivninger 30. september	510.676
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september</b>	<b>3.371.446</b>

## 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:

	2016/17 DKK	2015/16 DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	1.133.264	1.267.346
Mellem 1 og 5 år	496.800	488.436
Langfristet del	1.630.064	1.755.782
Inden for 1 år	124.200	122.109
	<b>1.754.264</b>	<b>1.877.891</b>
<b>Gæld til associerede virksomheder</b>		
Mellem 1 og 5 år	1.118.821	1.086.234
Langfristet del	1.118.821	1.086.234
Inden for 1 år	0	0
	<b>1.118.821</b>	<b>1.086.234</b>
<b>Selskabsskat</b>		
Mellem 1 og 5 år	29.470	27.170
Langfristet del	29.470	27.170
Inden for 1 år	0	13.936
	<b>29.470</b>	<b>41.106</b>

## Noter til årsregnskabet

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
	DKK	DKK
<b>8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	<u>3.371.446</u>	<u>3.444.608</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.		

# Noter til årsregnskabet

## 9 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for AD Ejendomme ApS for 2016/17 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 2016/17 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

### 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.

### Andre eksterne omkostninger

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

# Noter til årsregnskabet

## 9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Bruttofortjeneste

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

### 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.

# Noter til årsregnskabet

## 9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, 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.