

## **ADA EJENDOMME ApS**

Industriparken Nord 5  
6630 Rødding  
CVR-nr. 32446337

## **Årsrapport 2018**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 14.05.2019

**Dirigent**

---

Navn: Thomas Hede Sørensen

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2018	6
Balance pr. 31.12.2018	7
Egenkapitalopgørelse for 2018	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

ADA EJENDOMME ApS  
Industriparken Nord 5  
6630 Rødding

CVR-nr.: 32446337

Stiftet: 27.08.2009

Hjemsted: Vejen

Regnskabsår: 01.01.2018 - 31.12.2018

### Direktion

Allan Damgaard Andersen

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Dokken 8  
Postbox 200  
6701 Esbjerg

## Ledelsespåtegning

Jeg har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 for ADA EJENDOMME ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rødning, den 14.05.2019

### Direktion

Allan Damgaard Andersen

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i ADA EJENDOMME ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for ADA EJENDOMME ApS for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

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. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang 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 bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### 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 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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 uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## 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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Esbjerg, den 14.05.2019

## Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Leon Vad Laxy Christensen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne33729

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets formål er investering, herunder i fast ejendom, udlejning og arbejdsudleje.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et overskud på 491 t.kr., hvilket anses som tilfredsstillende.

### Begivenheder efter balancedagen

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

## Resultatopgørelse for 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.259.921</b>	<b>1.047.179</b>
Af- og nedskrivninger	2	<u>(318.028)</u>	<u>(269.038)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>941.893</b>	<b>778.141</b>
Andre finansielle indtægter		848	0
Andre finansielle omkostninger	3	<u>(312.155)</u>	<u>(372.065)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>630.586</b>	<b>406.076</b>
Skat af årets resultat	4	<u>(139.683)</u>	<u>(89.031)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>490.903</b>	<b>317.045</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>490.903</u>	<u>317.045</u>
		<b>490.903</b>	<b>317.045</b>



**Balance pr. 31.12.2018**

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Grunde og bygninger		14.498.805	14.783.333
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		83.336	116.836
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<u><b>14.582.141</b></u>	<u><b>14.900.169</b></u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u><b>14.582.141</b></u>	<u><b>14.900.169</b></u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		20.000	3.500
Andre tilgodehavender		0	8.597
Periodeafgrænsningsposter		23.629	0
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>43.629</b></u>	<u><b>12.097</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>329</b></u>	<u><b>383.172</b></u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u><b>43.958</b></u>	<u><b>395.269</b></u>
<b>Aktiver</b>		<u><b>14.626.099</b></u>	<u><b>15.295.438</b></u>

## Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		<u>5.014.988</u>	<u>4.524.085</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>5.139.988</u></b>	<b><u>4.649.085</u></b>
Udskudt skat	6	<u>498.000</u>	<u>509.000</u>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>498.000</u></b>	<b><u>509.000</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		5.390.240	2.882.321
Bankgæld		556.790	519.207
Anden gæld		<u>120.000</u>	<u>0</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b><u>6.067.030</u></b>	<b><u>3.401.528</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	711.000	582.300
Bankgæld		291.163	4.241.627
Leverandører af varer og tjenesteydelser		23.228	8.998
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.521.181	1.559.093
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		57.567	64.344
Skyldig selskabsskat		150.683	62.455
Anden gæld	8	<u>166.259</u>	<u>217.008</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>2.921.081</u></b>	<b><u>6.735.825</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>8.988.111</u></b>	<b><u>10.137.353</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>14.626.099</u></b>	<b><u>15.295.438</u></b>
Personaleomkostninger	1		
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

## Egenkapitalopgørelse for 2018

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	125.000	4.524.085	4.649.085
Årets resultat	0	490.903	490.903
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>5.014.988</b>	<b>5.139.988</b>

## Noter

R2.21	(R2.20	(	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	<b>Overført</b>			
	<b>Virksom-</b>	<b>overskud eller</b>		
	<b>hedskapital</b>	<b>underskud</b>		
<b>1. Personaleomkostninger</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>		
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere			<u>0</u>	<u>1</u>
125.000	4.524.085			
			<u>2018</u>	<u>2017</u>
			<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>3. Andre finansielle omkostninger</b>				
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder			48.444	47.525
Renteomkostninger i øvrigt			177.642	269.748
Øvrige finansielle omkostninger			86.069	54.792
			<u>312.155</u>	<u>372.065</u>
			<u>2018</u>	<u>2017</u>
			<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>4. Skat af årets resultat</b>				
Aktuel skat			150.683	62.455
Ændring af udskudt skat			(11.000)	38.000
Refusion i sambeskatning			0	(11.424)
			<u>139.683</u>	<u>89.031</u>
				<b>Andre</b>
				<b>anlæg,</b>
				<b>drifts-</b>
			<b>Grunde og</b>	<b>materiel og</b>
			<b>bygninger</b>	<b>inventar</b>
			<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>5. Materielle anlægsaktiver</b>				
Kostpris primo			16.443.925	167.500
<b>Kostpris ultimo</b>			<u>16.443.925</u>	<u>167.500</u>
Af- og nedskrivninger primo			(1.660.592)	(50.664)
Årets afskrivninger			(284.528)	(33.500)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>			<u>(1.945.120)</u>	<u>(84.164)</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>			<u>14.498.805</u>	<u>83.336</u>

## Noter

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>6. Udskudt skat</b>		
Materielle anlægsaktiver	530.000	527.000
Andre skattepligtige midlertidige forskelle	(32.000)	(18.000)
	<b>498.000</b>	<b>509.000</b>

### Bevægelser i året

Primo	509.000
Indregnet i resultatopgørelsen	(11.000)
<b>Ultimo</b>	<b>498.000</b>

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2018 kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2017 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2018 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
<b>7. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til				
realkreditinstitutter	405.000	300.000	5.390.240	3.806.105
Bankgæld	306.000	282.300	556.790	187.826
Anden gæld	0	0	120.000	0
	<b>711.000</b>	<b>582.300</b>	<b>6.067.030</b>	<b>3.993.931</b>

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>8. Anden gæld</b>		
Moms og afgifter	138.459	189.208
Anden gæld i øvrigt	27.800	27.800
	<b>166.259</b>	<b>217.008</b>

### 9. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Ada Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 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.

## Noter

### **10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Pantet omfatter herudover de produktionsanlæg og maskiner, der hører til ejendommen. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 13.219 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 2.000 t.kr. i ejendommen Industriparken Nord 5, ejerpantebrev nom. 500 t.kr. i ejendommen Hyldevænget 33A, ejerpantebrev nom. 200 t.kr. i grunden Hyldevænget 31A samt ejerpantebrev nom. 500 t.kr i ejendommen Prisholmvej 30. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 10.584 t.kr.

### **Sikkerhedsstillelser over for tilknyttede virksomheder i øvrigt**

Selskabet har stillet ulimiteret kaution overfor søsterselskabers mellemværende med pengeinstitut. Søsterselskaberne har et bankgæld pr. 31.12.2018 på 1.943 t.kr.

Til sikkerhed for søsterselskabers bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 2.000 t.kr. i ejendommen Industriparken Nord 5, ejerpantebrev nom. 500 t.kr. i ejendommen Hyldevænget 33A samt ejerpantebrev nom. 200 t.kr. i grunden Hyldevænget 31A. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 6.203 t.kr.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet 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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster. Materielle og immaterielle anlægsaktiver, varebeholdninger og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til historiske kurser.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle samt immaterielle anlægsaktiver.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

### Skat

Årets skat, der 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.

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

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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



## Anvendt regnskabspraksis

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### 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.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

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.

### Gæld til realkreditinstitutter

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.

### Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

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