

ADA EJENDOMME ApS

Industriparken Nord 5
6630 Rødding
CVR-nr. 32446337

Årsrapport 2017

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 01.05.2018

Dirigent

Navn: Thomas Hede Sørensen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Resultatopgørelse for 2017	4
Balance pr. 31.12.2017	4
Egenkapitalopgørelse for 2017	4
Noter	4
Anvendt regnskabspraksis	4

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

ADA EJENDOMME ApS
Industriparken Nord 5
6630 Rødding

CVR-nr.: 32446337
Stiftet: 27.08.2009
Hjemsted: Vejen
Regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

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 01.01.2017 - 31.12.2017 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. 31.12.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rødning, den 01.05.2018

Direktion

Allan Damgaard Andersen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i ADA EJENDOMME ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for ADA EJENDOMME ApS for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt 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 for 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 revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisorerers 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 det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

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 01.05.2018

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 317 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 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste		1.047.179	817.467
Personaleomkostninger	1	0	(43.875)
Af- og nedskrivninger	2	<u>(269.038)</u>	<u>(238.307)</u>
Driftsresultat		778.141	535.285
Andre finansielle indtægter		0	7.783
Andre finansielle omkostninger	3	<u>(372.065)</u>	<u>(386.695)</u>
Resultat før skat		406.076	156.373
Skat af årets resultat	4	<u>(89.031)</u>	<u>(34.000)</u>
Årets resultat		<u>317.045</u>	<u>122.373</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>317.045</u>	<u>122.373</u>
		<u>317.045</u>	<u>122.373</u>

Balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Grunde og bygninger		14.783.333	15.067.861
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		116.836	251.346
Materielle anlægsaktiver	5	14.900.169	15.319.207
Anlægsaktiver		14.900.169	15.319.207
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		3.500	5.000
Andre tilgodehavender		8.597	73.517
Tilgodehavender		12.097	78.517
Likvide beholdninger		383.172	7.289
Omsætningsaktiver		395.269	85.806
Aktiver		15.295.438	15.405.013

Balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		4.524.085	4.207.040
Egenkapital		4.649.085	4.332.040
Udskudt skat	6	509.000	471.000
Hensatte forpligtelser		509.000	471.000
Gæld til realkreditinstitutter		2.882.321	3.193.644
Bankgæld		519.207	802.885
Langfristede gældsforpligtelser	7	3.401.528	3.996.529
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	582.300	535.292
Bankgæld		4.241.627	4.239.493
Leverandører af varer og tjenesteydelser		8.998	926
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.559.093	1.692.394
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		64.344	50.372
Skyldig selskabsskat		62.455	0
Anden gæld	8	217.008	86.967
Kortfristede gældsforpligtelser		6.735.825	6.605.444
Gældsforpligtelser		10.137.353	10.601.973
Passiver		15.295.438	15.405.013
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

Egenkapitalopgørelse for 2017

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	4.207.040	4.332.040
Årets resultat	0	317.045	317.045
Egenkapital ultimo	125.000	4.524.085	4.649.085

Noter

	2017	2016
	kr.	kr.
1. Personalemkostninger		
Gager og lønninger	0	43.875
	0	43.875
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	0	1
	2017	2016
	kr.	kr.
2. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	336.393	226.440
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver	(67.355)	11.867
	269.038	238.307
	2017	2016
	kr.	kr.
3. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	47.525	39.364
Renteomkostninger i øvrigt	269.748	290.529
Øvrige finansielle omkostninger	54.792	56.802
	372.065	386.695
	2017	2016
	kr.	kr.
4. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	62.455	0
Ændring af udskudt skat	38.000	34.000
Refusion i sambeskatning	(11.424)	0
	89.031	34.000

Noter

	Grunde og bygninger kr.	Andre anlæg, drifts- materiel og inventar kr.		
5. Materielle anlægsaktiver				
Kostpris primo	16.443.925	305.240		
Afgange	<u>0</u>	<u>(137.740)</u>		
Kostpris ultimo	<u>16.443.925</u>	<u>167.500</u>		
Af- og nedskrivninger primo	(1.376.064)	(53.894)		
Årets afskrivninger	(284.528)	(51.865)		
Tilbageførsel ved afgange	<u>0</u>	<u>55.095</u>		
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>(1.660.592)</u>	<u>(50.664)</u>		
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>14.783.333</u>	<u>116.836</u>		
	<u>2017</u>	<u>2016</u>		
	kr.	kr.		
6. Udskudt skat				
Materielle anlægsaktiver	527.000	490.000		
Andre skattepligtige midlertidige forskelle	<u>(18.000)</u>	<u>(19.000)</u>		
	<u>509.000</u>	<u>471.000</u>		
Bevægelser i året				
Primo	471.000			
Indregnet i resultatopgørelsen	<u>38.000</u>			
Ultimo	<u>509.000</u>			
	Forfald inden for 12 måneder 2017 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2016 kr.	Forfald efter 12 måneder 2017 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
7. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	300.000	283.152	2.882.321	1.626.313
Bankgæld	<u>282.300</u>	<u>252.140</u>	<u>519.207</u>	<u>0</u>
	<u>582.300</u>	<u>535.292</u>	<u>3.401.528</u>	<u>1.626.313</u>

Noter

	2017	2016
	kr.	kr.
8. Anden gæld		
Moms og afgifter	189.208	59.167
Anden gæld i øvrigt	27.800	27.800
	217.008	86.967

9. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Ada Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabslovens 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.

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 9.018 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 10.794 t.kr.

Sikkerhedsstillelser over for tilknyttede virksomheder i øvrigt

Selskabet har stillet ulimiteret kaution overfor søsterselskabers mellemværende med pengeinstitut. Søsterselskaberne har et bankgæld pr. 31.12.2017 på 0 t.kr. samt et bankindestående på 1.463 t.kr. pr. 31.12.2017.

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 6.321 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.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

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.

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.