

Ejendomsselskabet ADS ApS

Vallerbækvej 94, 7470 Karup

CVR-nr. 32 55 69 49

Årsrapport

1. oktober 2021 - 30. september 2022



Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 2. januar 2023.


Ellen Søndergaard
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. oktober 2021 - 30. september 2022	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 for Ejendomsselskabet ADS ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2021/22 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Karup, den 2. januar 2023

Direktion


Ellen Søndergaard

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaveren i Ejendomsselskabet ADS ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet ADS ApS for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Viborg, den 2. januar 2023

Ullits & Winther

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 09 32 72


Alex Kirkegaard
statsautoriseret revisor
mne32066

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendomsselskabet ADS ApS
Vallerbækvej 94
7470 Karup

CVR-nr.: 32 55 69 49
Stiftet: 27. oktober 2009
Hjemsted: Viborg Kommune
Regnskabsår: 1. oktober - 30. september

Direktion

Ellen Søndergaard

Revisor

Ullits & Winther
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Agerlandsvej 1
8800 Viborg

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået i udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen, der omfatter perioden 1. oktober 2021 - 30. september 2022, udviser et resultat på 121.226 kr. mod 92.569 kr. sidste år. Balancen udviser en egenkapital på 1.306.703 kr.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet ADS ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

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

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og driftsomkostninger samt eksterne omkostninger.

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 18.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til drift af ejendom og administration.

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	20-40 år	40 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-20 år	0 %

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Anvendt regnskabspraksis

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne 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. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende selskabsskat” eller ”Skyldig selskabsskat”.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Ejendomsselskabet ADS ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sam-beskatningskredsen.

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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

<u>Note</u>	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
Bruttofortjeneste	436.183	475.118
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	-175.967	-238.765
Driftsresultat	260.216	236.353
1 Øvrige finansielle omkostninger	-104.990	-117.421
Resultat før skat	155.226	118.932
2 Skat af årets resultat	-34.000	-26.363
Årets resultat	121.226	92.569
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	121.226	92.569
Disponeret i alt	121.226	92.569

Balance 30. september

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Anlægsaktiver		
3 Grunde og bygninger	6.963.684	7.104.949
4 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	370.145	404.847
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>7.333.829</u>	<u>7.509.796</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>7.333.829</u>	<u>7.509.796</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavende selskabsskat	<u>0</u>	<u>78.637</u>
Tilgodehavender i alt	<u>0</u>	<u>78.637</u>
Likvide beholdninger	<u>2.809</u>	<u>186</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>2.809</u>	<u>78.823</u>
Aktiver i alt	<u>7.336.638</u>	<u>7.588.619</u>

Balance 30. september

Passiver		
Note	2022	2021
Egenkapital		
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat	1.181.703	1.060.477
Egenkapital i alt	1.306.703	1.185.477
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	312.000	278.000
Hensatte forpligtelser i alt	312.000	278.000
Gældsforpligtelser		
5 Gæld til realkreditinstitutter	930.930	1.073.187
6 Gæld til tilknyttede virksomheder	3.705.000	3.970.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4.635.930	5.043.187
Kortfristet del af langfristet gæld	142.000	141.800
Leverandører af varer og tjenesteydelser	20.632	20.538
Gæld til tilknyttede virksomheder	812.671	796.669
Anden gæld	106.702	122.948
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.082.005	1.081.955
Gældsforpligtelser i alt	5.717.935	6.125.142
Passiver i alt	7.336.638	7.588.619
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8 Eventualposter		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. oktober 2020	125.000	967.908	1.092.908
Årets overførte resultat	0	92.569	92.569
Egenkapital 1. oktober 2021	125.000	1.060.477	1.185.477
Årets overførte resultat	0	121.226	121.226
	125.000	1.181.703	1.306.703

Noter

	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	94.639	101.194
Andre finansielle omkostninger	<u>10.351</u>	<u>16.227</u>
	<u>104.990</u>	<u>117.421</u>
2. Skat af årets resultat		
Sambeskatningsbidrag	0	-78.637
Regulering af udskudt skat	<u>34.000</u>	<u>105.000</u>
	<u>34.000</u>	<u>26.363</u>
	<u>30/9 2022</u>	<u>30/9 2021</u>
3. Grunde og bygninger		
Kostpris primo	8.431.922	8.352.922
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>79.000</u>
Kostpris ultimo	<u>8.431.922</u>	<u>8.431.922</u>
Af- og nedskrivninger primo	-1.326.973	-1.188.012
Årets af-/nedskrivninger	<u>-141.265</u>	<u>-138.961</u>
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>-1.468.238</u>	<u>-1.326.973</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>6.963.684</u>	<u>7.104.949</u>
4. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris primo	<u>1.401.776</u>	<u>1.401.776</u>
Kostpris ultimo	<u>1.401.776</u>	<u>1.401.776</u>
Af- og nedskrivninger primo	-996.929	-897.125
Årets af-/nedskrivninger	<u>-34.702</u>	<u>-99.804</u>
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>-1.031.631</u>	<u>-996.929</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>370.145</u>	<u>404.847</u>

Noter

	<u>30/9 2022</u>	<u>30/9 2021</u>
5. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	1.072.930	1.214.987
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-142.000</u>	<u>-141.800</u>
	<u>930.930</u>	<u>1.073.187</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>359.000</u>	<u>506.000</u>
6. Gæld til tilknyttede virksomheder		
Gæld til tilknyttede virksomheder i alt	<u>3.705.000</u>	<u>3.970.000</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>3.705.000</u>	<u>3.970.000</u>
7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.073 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2022 udgør 3.359 t.kr.		
Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 1.220 t.kr. til sikkerhed for bankgæld i Nykredit Bank. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2022 udgør 3.359 t.kr.		
8. Eventualposter		
Sambeskatning		
Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med ADS Holding ApS, CVR-nr. 26 23 12 99, som er administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.		
Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.		
De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for administrationsselskabet.		
Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.		