

Ejendomsselskabet ADS ApS

Vallerbækvej 90, 7470 Karup

CVR-nr. 32 55 69 49

Årsrapport

1. oktober 2019 - 30. september 2020



Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 1. februar 2021.

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 2019 - 30. september 2020	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2019/20 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Karup, den 27. januar 2021

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 2019 - 30. september 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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 27. januar 2021

Ullits & Winther

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 09 32 72

Alex Kirkegaard

statsautoriseret revisor
mne32066

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet ADS ApS Vallerbækvej 90 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 hovedaktivitet er udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen, der omfatter perioden 1. oktober 2019 - 30. september 2020, udviser et resultat på 56.649 kr. mod -194.484 kr. sidste år. Balancen udviser en egenkapital på 1.092.908 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.

Lejeindtægter indtægtsføres og periodiseres i overensstemmelse med regnskabsperioden.

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

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede 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.

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 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 materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

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.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

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

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

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

Udskudt skat er skatten af alle 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 på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

<u>Note</u>	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>
Bruttofortjeneste	482.921	118.899
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-238.993	-239.881
Driftsresultat	243.928	-120.982
1 Øvrige finansielle omkostninger	-155.279	-144.517
Resultat før skat	88.649	-265.499
2 Skat af årets resultat	-32.000	71.015
Årets resultat	56.649	-194.484
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	56.649	0
Disponeret fra overført resultat	0	-194.484
Disponeret i alt	56.649	-194.484

Balance 30. september

Aktiver		
Note	2020	2019
Anlægsaktiver		
3 Grunde og bygninger	7.164.910	7.302.225
3 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	504.651	606.330
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>7.669.561</u>	<u>7.908.555</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>7.669.561</u>	<u>7.908.555</u>
Omsætningsaktiver		
Andre tilgodehavender	0	40.129
Tilgodehavender i alt	<u>0</u>	<u>40.129</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>0</u>	<u>40.129</u>
Aktiver i alt	<u>7.669.561</u>	<u>7.948.684</u>

Balance 30. september

Passiver		
Note	2020	2019
Egenkapital		
Virksomhedskapital	125.000	125.000
4 Overført resultat	967.908	911.259
Egenkapital i alt	1.092.908	1.036.259
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	173.000	141.000
Hensatte forpligtelser i alt	173.000	141.000
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	1.215.198	1.343.114
Gæld til tilknyttede virksomheder	4.135.000	4.375.000
5 Langfristede gældsforpligtelser i alt	5.350.198	5.718.114
5 Kortfristet del af langfristet gæld	141.600	112.500
Gæld til pengeinstitutter	10.528	228.683
Leverandører af varer og tjenesteydelser	20.459	20.384
Gæld til tilknyttede virksomheder	695.475	601.744
Anden gæld	185.393	90.000
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.053.455	1.053.311
Gældsforpligtelser i alt	6.403.653	6.771.425
Passiver i alt	7.669.561	7.948.684
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7 Eventualposter		

Noter

	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	106.746	113.365
Andre finansielle omkostninger	<u>48.533</u>	<u>31.152</u>
	<u>155.279</u>	<u>144.517</u>
2. Skat af årets resultat		
Sambeskatningsbidrag	0	-13.015
Regulering af udskudt skat	<u>32.000</u>	<u>-58.000</u>
	<u>32.000</u>	<u>-71.015</u>
3. Materielle anlægsaktiver		
	<u>Grunde og bygninger</u>	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>
Kostpris primo	<u>8.352.922</u>	<u>1.401.777</u>
Kostpris ultimo	<u>8.352.922</u>	<u>1.401.777</u>
Af- og nedskrivninger primo	1.050.697	795.447
Årets afskrivninger	<u>137.315</u>	<u>101.678</u>
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>1.188.012</u>	<u>897.125</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>7.164.910</u>	<u>504.652</u>
	<u>30/9 2020</u>	<u>30/9 2019</u>
4. Overført resultat		
Overført resultat primo	911.259	1.105.743
Årets overførte resultat	<u>56.649</u>	<u>-194.484</u>
	<u>967.908</u>	<u>911.259</u>

Noter

5. Gældsforpligtelser

	<u>Gæld i alt 30/9 2020</u>	<u>Kortfristet del af lang- fristet gæld</u>	<u>Langfristet gæld 30/9 2020</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	1.356.798	141.600	1.215.198	1.065.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	<u>4.135.000</u>	<u>0</u>	<u>4.135.000</u>	<u>4.135.000</u>
	<u>5.491.798</u>	<u>141.600</u>	<u>5.350.198</u>	<u>5.200.000</u>

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.357 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2020 udgør 3.468 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 1.220 t.kr. til sikkerhed for bankgæld på 11 tkr. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2020 udgør 3.468 t.kr.

7. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med ADS Holding ApS, CVR-nr. 26 23 12 99 som 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.