

Ejendomsselskabet ADS ApS

Vallerbækvej 90, 7470 Karup

CVR-nr. 32 55 69 49

Årsrapport

1. oktober 2018 - 30. september 2019



Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 6. januar 2020.

Ellen Søndergaard
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. oktober 2018 - 30. september 2019	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2018/19 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Karup, den 17. december 2019

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 2018 - 30. september 2019 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 revisorerets 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 17. december 2019

Ullits & Winther

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 09 32 72

Jørgen Winther Øster

statsautoriseret revisor
mne9098

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 2018 - 30. september 2019, udviser et resultat på -194.484 kr. mod 44.188 kr. sidste år. Balancen udviser en egenkapital på 1.036.259 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 salgsmkostninger 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 dattervirksomheder og associerede virksomheder 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. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

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>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
Bruttofortjeneste	118.899	441.345
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-239.881	-242.805
Driftsresultat	-120.982	198.540
Finansielle omkostninger	-144.517	-148.352
Resultat før skat	-265.499	50.188
1 Skat af årets resultat	71.015	-6.000
Årets resultat	-194.484	44.188
 Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	0	44.188
Disponeret fra overført resultat	-194.484	0
Disponeret i alt	-194.484	44.188

Balance 30. september

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Anlægsaktiver		
2 Grunde og bygninger	7.302.225	7.530.087
2 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	606.330	709.275
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>7.908.555</u>	<u>8.239.362</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>7.908.555</u>	<u>8.239.362</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	302.701
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	13.015	0
Andre tilgodehavender	27.113	130.454
Tilgodehavender i alt	<u>40.128</u>	<u>433.155</u>
Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>92.136</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>40.128</u>	<u>525.291</u>
Aktiver i alt	<u>7.948.683</u>	<u>8.764.653</u>

Balance 30. september

Passiver		
Note	2019	2018
Egenkapital		
Virksomhedskapital	125.000	125.000
3 Overført resultat	911.259	1.105.743
Egenkapital i alt	1.036.259	1.230.743
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	141.000	199.000
Hensatte forpligtelser i alt	141.000	199.000
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	1.343.114	1.455.639
Gæld til tilknyttede virksomheder	4.375.000	5.000.000
4 Langfristede gældsforpligtelser i alt	5.718.114	6.455.639
4 Kortfristet del af langfristet gæld	112.500	112.500
Gæld til pengeinstitutter	228.683	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	20.383	188.392
Gæld til tilknyttede virksomheder	601.744	488.379
Anden gæld	90.000	90.000
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.053.310	879.271
Gældsforpligtelser i alt	6.771.424	7.334.910
Passiver i alt	7.948.683	8.764.653
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
6 Eventualposter		

Noter

	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
1. Skat af årets resultat		
Sambeskatningsbidrag	-13.015	0
Regulering af udskudt skat	-58.000	6.000
	<u>-71.015</u>	<u>6.000</u>
2. Materielle anlægsaktiver		
	<u>Grunde og bygninger</u>	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>
Kostpris primo	8.352.922	1.401.777
Kostpris ultimo	<u>8.352.922</u>	<u>1.401.777</u>
Af- og nedskrivninger primo	913.761	692.502
Årets afskrivninger	136.936	102.945
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>1.050.697</u>	<u>795.447</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>7.302.225</u>	<u>606.330</u>
	<u>30/9 2019</u>	<u>30/9 2018</u>
3. Overført resultat		
Overført resultat primo	1.105.743	1.061.555
Årets overførte resultat	-194.484	44.188
	<u>911.259</u>	<u>1.105.743</u>

Noter

4. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 30/9 2019	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld 30/9 2019	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.455.614	112.500	1.343.114	893.114
Gæld til tilknyttede virksomheder	4.375.000	0	4.375.000	4.375.000
	5.830.614	112.500	5.718.114	5.268.114

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.456 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2019 udgør 3.523 tkr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 1.220 tkr. til sikkerhed for bankengagement. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2019 udgør 3.523 tkr.

6. 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.