


ADM Bolig ApS
Bleggaardsgade 6
7100 Vejle

CVR-nr.: 32644996

Årsrapport for 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 18/11 2016



Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger	
Ledelsespåtegning.....	3
Arsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
Anvendt regnskabspraksis.....	4
Resultatopgørelse.....	8
Balance	9
Noter.....	11

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2015 for ADM Bolig ApS.

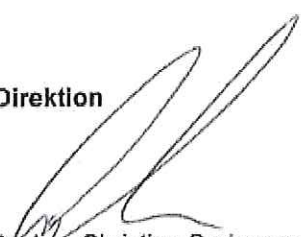
Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 18. januar 2016

Direktion



Anders Christian Sørensen

GENERELT

Årsregnskabet for ADM Bolig ApS for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

Selskabets ejendomme anses for investeringsejendomme, hvorfor målingen ændres fra kostpris med fradrag af afskrivninger til dagsværdi efter årsregnskabslovens § 38.

Sammenligningstallene er ikke tilpasset til den nye praksis, da det ikke har været muligt at opgøre en pålidelig dagsværdi af selskabets ejendomme bagudrettet pr. 31.12.2014.

Ændringen har medført, at tidligere års afskrivninger kr. 248.512 er ført tilbage på egenkapitalen. For regnskabsåret 2015 betyder ændringen en forbedring af årets resultat efter skat på kr. 2.770.237 svarende til dagsværdireguleringen fratrukket skat. Samlet er egenkapitalen forbedret med kr. 3.018.749.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år. Årsregnskabet aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 for hver enkelt.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Gevinster og tab, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens kurs. Forskelle mellem balancedagens kurs og transaktionsdagens kurs indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne "nettoomsætning, investeringsejendommenes driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger".

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Investeringsejendommenes driftsomkostninger

Investeringsejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

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.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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 danske koncernforbundne virksomheder.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommenes vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Selskabets ejendomsportefølje omfatter primært boligudlejningsejendomme og afkastet fastsættes på markedsniveau i intervallet 7 % til 7,5 %.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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 samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivets henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under gældsforpligtelser.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

RESULTATOPGØRELSE FOR 1. JANUAR TIL 31. DECEMBER

	2015	2014
Bruttofortjeneste	384.119	439.167
Værdireguleringer af investeringsejendomme.....	3.551.586	0
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver.....	0	-124.256
Driftsresultat	3.935.705	314.911
Andre finansielle indtægter.....	794	0
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder.....	-2.681	0
Andre finansielle omkostninger.....	-287.530	-201.582
Resultat før skat	3.646.288	113.329
Skat af årets resultat.....	-765.003	-27.342
Årets resultat	2.881.285	85.987
Forslag til resultatdisponering		
Forslag til udbytte for regnskabsåret.....	0	40.000
Overført resultat.....	2.881.285	45.987
Disponeret i alt	2.881.285	85.987

AKTIVER

	2015	2014
Investeringsejendomme	20.510.304	7.218.394
Materielle anlægsaktiver	20.510.304	7.218.394
Anlægsaktiver	20.510.304	7.218.394
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	27.288	0
Selskabsskat	10.348	0
Periodeafgrænsningsposter	780	0
Tilgodehavender	38.416	0
Likvide beholdninger	15.567	0
Omsætningsaktiver	53.983	0
Aktiver	20.564.287	7.218.394

PASSIVER

	2015	2014
Virksomhedskapital.....	125.000	125.000
Overført resultat.....	3.543.006	393.210
1 Egenkapital.....	3.668.006	518.210
Hensættelse til udskudt skat	886.118	87.441
Hensatte forpligtelser	886.118	87.441
Prioritetsgæld.....	14.309.334	6.204.523
Anden gæld	166.000	0
2 Langfristede gældsforpligtelser	14.475.334	6.204.523
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	510.000	138.000
Kreditinstitutter.....	0	11.377
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	60.361	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	322.181	0
Selskabsskat.....	0	25.327
Anden gæld	605.090	193.516
Periodeafgrænsningsposter	37.197	0
Udbytte for regnskabsåret.....	0	40.000
Kortfristede gældsforpligtelser.....	1.534.829	408.220
Gældsforpligtelser	16.010.163	6.612.743
Passiver.....	20.564.287	7.218.394
3 Eventualposter mv.		
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
5 Selskabets hovedaktivitet		

NOTER

	Primo	Praksis ændringer	Forslag til resultat- disponering	Ultimo
1 Egenkapital				
Virksomhedskapital.....	125.000	0	0	125.000
Overført resultat.....	393.209	248.512	2.901.285	3.543.006
	<u>518.209</u>	<u>248.512</u>	<u>2.901.285</u>	<u>3.668.006</u>

Selskabets virksomhedskapital på kr. 125.000 er fordelt i anparter á kr. 1.000 og multipla heraf.

	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
2 Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld.....	14.852.930	510.000	11.680.000
Anden gæld	166.000	0	0
	<u>15.018.930</u>	<u>510.000</u>	<u>11.680.000</u>

3 Eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet MA Invest ApS og øvrige selskaber i koncernen. Som helejet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med Nykredit A/S kr. 8.710.440 er der udstedt pantebreve i ejendommen Stadionvej 27-35, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør kr. 13.350.000.

Til sikkerhed for mellemværende med Nykredit A/S kr. 4.112.184 er der udstedt pantebreve i ejendommen Låsbygade 59, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør kr. 7.160.304.

Til sikkerhed for mellemværende med Danske Bank A/S kr. 732.560 er der udstedt pantebreve i ejendommen Låsbygade 59, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør kr. 7.160.304.

Til sikkerhed for mellemværende med Investeringselskabet Luxor A/S kr. 1.297.746 er der udstedt pantebreve i ejendommen Låsbygade 59, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør kr. 7.160.304.

5 Selskabets hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er at eje og administrere ejendomme samt aktivitet i tilknytning hertil.