

**Ejendomsselskabet Adax ApS**  
**CVR-nr. 34484783**  
**Vestre Hedevej 18**  
**4000 Roskilde**

**Årsrapport 2015**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 19.04.2016

**Dirigent**

---

Navn: Finn Hasselriis

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for 2015	9
Balance pr. 31.12.2015	10
Egenkapitalopgørelse for 2015	12
Noter	13

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

Ejendomsselskabet Adax ApS  
Vestre Hedevej 18  
4000 Roskilde

CVR-nr.: 34484783

Stiftet: 17.04.2012

Hjemsted: Roskilde

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

### **Direktion**

Helle Rørbæk Silfen

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Weidekampsgade 6  
Postboks 1600  
0900 København C

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for Ejendomsselskabet Adax 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. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 19.04.2016

### Direktion

Helle Rørbæk Silfen

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Adax ApS

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Adax ApS for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

#### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i til-læg til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnska-bet.

København, den 19.04.2016

### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Keld Danielsen  
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

## **Ledelsesberetning**

### **Hovedaktivitet**

Selskabets hovedaktivitet er ejeskab og drift af ejendomsselskab.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat udgør 554 t.kr. Selskabet har en egenkapital på 2.573 t.kr. og har en samlet balancesum på 11.898 t.kr.

### **Begivenheder efter balancedagen**

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

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.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter fra udlejning af selskabets ejendom. Lejeindtægterne indregnes eksklusive moms i resultatopgørelsen i den periode indtægten vedrører.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder administration mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

#### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

## Anvendt regnskabspraksis

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle 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 anlægsaktiver.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder.

### 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 alle danske dattervirksomheder. 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 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 klarlægning af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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
Tekniske installationer	10 år

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### 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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

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.

**Resultatopgørelse for 2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Nettoomsætning		1.375.368	1.348
Andre eksterne omkostninger		(22.750)	(28)
Ejendomsomkostninger		<u>(170.562)</u>	<u>(200)</u>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>1.182.056</b>	<b>1.120</b>
Af- og nedskrivninger		<u>(300.741)</u>	<u>(301)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>881.315</b>	<b>819</b>
Andre finansielle omkostninger	1	<u>(171.948)</u>	<u>(188)</u>
<b>Resultat af ordinære aktiviteter før skat</b>		<b>709.367</b>	<b>631</b>
Skat af ordinært resultat	2	<u>(155.661)</u>	<u>(162)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>553.706</u></b>	<b><u>469</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>553.706</u>	<u>469</u>
		<b><u>553.706</u></b>	<b><u>469</u></b>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Grunde og bygninger		11.897.930	12.198
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<u>11.897.930</u>	<u>12.198</u>
 <b>Anlægsaktiver</b>		<u>11.897.930</u>	<u>12.198</u>
 <b>Aktiver</b>		<u>11.897.930</u>	<u>12.198</u>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Virksomhedskapital	4	1.000.000	1.000
Overført overskud eller underskud		<u>1.572.362</u>	<u>1.018</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>2.572.362</u></b>	<b><u>2.018</u></b>
Udskudt skat	5	<u>122.901</u>	<u>112</u>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>122.901</u></b>	<b><u>112</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>6.185.717</u>	<u>6.554</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b><u>6.185.717</u></b>	<b><u>6.554</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	368.532	364
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.309.731	2.830
Skyldig selskabsskat		144.267	131
Anden gæld		<u>194.420</u>	<u>189</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>3.016.950</u></b>	<b><u>3.514</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>9.202.667</u></b>	<b><u>10.068</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>11.897.930</u></b>	<b><u>12.198</u></b>
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Koncernforhold	9		

**Egenkapitalopgørelse for 2015**

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	1.000.000	1.018.656	2.018.656
Årets resultat	0	553.706	553.706
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>1.000.000</b>	<b>1.572.362</b>	<b>2.572.362</b>

## Noter

	<u>2015</u> <u>kr.</u>	<u>2014</u> <u>t.kr.</u>	
<b>1. Andre finansielle omkostninger</b>			
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	48.801	58	
Renteomkostninger i øvrigt	123.147	130	
	<u><b>171.948</b></u>	<u><b>188</b></u>	
	<u>2015</u> <u>kr.</u>	<u>2014</u> <u>t.kr.</u>	
<b>2. Skat af ordinært resultat</b>			
Aktuel skat	144.267	131	
Ændring af udskudt skat	22.422	33	
Effekt af ændrede skattesatser	(11.028)	(2)	
	<u><b>155.661</b></u>	<u><b>162</b></u>	
		<u><b>Grunde og bygninger</b></u> <u>kr.</u>	
<b>3. Materielle anlægsaktiver</b>			
Kostpris primo		12.900.400	
<b>Kostpris ultimo</b>		<u><b>12.900.400</b></u>	
Af- og nedskrivninger primo		(701.729)	
Årets afskrivninger		(300.741)	
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>		<u><b>(1.002.470)</b></u>	
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<u><b>11.897.930</b></u>	
	<u>Antal</u>	<u>Pålydende værdi</u> <u>kr.</u>	<u>Nominal værdi</u> <u>kr.</u>
<b>4. Virksomhedskapital</b>			
Ordinære anparter	1.000	1.000,00	1.000.000
	<u><b>1.000</b></u>		<u><b>1.000.000</b></u>

Der har ikke været ændringer i virksomhedskapitalen siden stiftelsen.

## Noter

	<u>2015</u> <u>kr.</u>	<u>2014</u> <u>t.kr.</u>
<b>5. Udskudt skat</b>		
Materielle anlægsaktiver	127.123	117
Gældsforpligtelser	<u>(4.222)</u>	<u>(5)</u>
	<u><b>122.901</b></u>	<u><b>112</b></u>

	<u>Forfald inden 12 måneder 2014 t.kr.</u>	<u>Forfald inden 12 måneder 2015 kr.</u>	<u>Forfald efter 12 måneder 2015 kr.</u>	<u>Restgæld efter 5 år 2015 kr.</u>
<b>6. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	<u>364</u>	<u>368.532</u>	<u>6.185.717</u>	<u>4.671.197</u>
	<u><b>364</b></u>	<u><b>368.532</b></u>	<u><b>6.185.717</b></u>	<u><b>4.671.197</b></u>

## 7. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Adax Holding ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens 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.

## 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 11.898 t.kr.

## 9. Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomhed, der udarbejder koncernregnskab for den største koncern:

Adax Holding ApS, Roskilde