

# **ADLEROLSEN.ESTATE ApS**

Kirkevænget 16  
2500 Valby

## **ÅRSRAPPORT 2017**

CVR NR: 35027017

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling, den 08.06.18

---

Jussi Adler Olsen

# Indholdsfortegnelse

---

Indholdsfortegnelse.....	1
Virksomhedsoplysninger .....	2
Ledespåtegning .....	3
Den uafhængige revisors erklæringer .....	4
Ledelsesberetning .....	7
Anvendt regnskabspraksis .....	8
Resultatopgørelse for 1. januar - 31. december .....	10
Balance pr. 31. december.....	11
Balance pr. 31. december.....	12
Noter til årsregnskabet.....	13

# Virksomhedsoplysninger

---

**Selskabet:** ADLEROLSEN.ESTATE ApS  
Kirkevænget 16  
2500 Valby

**CVR-nr:** 35027017  
**Stiftet:** 18/1 2013  
**Hjemsted:** Valby  
**Regnskabsår:** 01.01.17 - 31.12.17

**Direktion:** Jussi Adler Olsen

**Tilknyttede selskaber:** ADLEROLSEN.DEP ApS

**Pengeinstitut:** Danske Bank

# Ledespåtegning

---

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2017 - 31. december 2017 for ADLEROLSEN.ESTATE ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.17 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

**Valby den. 08.06.18**

**Direktion:**

Jussi Adler Olsen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## *Til kapitalejeren i Adlerolsen.estate ApS*

### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Adlerolsen.estate ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vor revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vort ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

### **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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### **Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet**

Vort mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vor konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vor revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vor konklusion. Vor konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vor revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vor konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

# Den uafhængige revisors erklæringer

---

I tilknytning til vor revision af årsregnskabet er det vort ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vor viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vort ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Roskilde, den 8. juni 2018

Algade Revision  
Registreret Revisionsanpartsselskab  
CVR-nr. 35 66 39 16

Mick Andersen  
Registreret revisor, FSR - danske revisorer  
MNE-nr. mne41282

# Ledelsesberetning

---

## Selskabets hovedaktivitet

Selskabets formål er investering i ejendomme, ejendomsadministration og derved beslægtet virksomhed. Selskabets formål er investering i ejendomme, ejendomsadministration og derved beslægtet virksomhed.



# Anvendt regnskabspraksis

---

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for ADLEROLSEN.ESTATE ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse b-virksomheder med tilvalg fra klasse c-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når 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. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Vise finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Selskabet har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

## Bruttoresultat

Bruttoresultatet omfatter huslejeindtægter, driftsudgifter på ejendomme samt administrationsomkostninger.

## Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

# Anvendt regnskabspraksis

---

## Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen. Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

## Aktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen samt senere istandsættelses- og moderniseringsudgifter.

Installationer måles til kostpris.

Bygninger afskrives over 40 år med indregning af scrapværdi, der vurderes årligt.

Scrapværdien svarer til det anførte beløb i balancen.

Installationer afskrives over 20 år uden indregning af scrapværdi.

## Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## Likvider

Likvider omfatter bankindestående til nom. værdi.

## Gældsforpligtelser

### Finansielle gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

### Skyldig skat 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 aconto skatter.

# Resultatopgørelse for 1. januar - 31. december

---

	Note	2017	2016
		kr.	t.kr.
Bruttoresultat		506.338	500
Personaleomkostninger	1	82.519	76
Afskrivninger		117.240	0
<b>Driftsresultat</b>		<b>306.579</b>	<b>424</b>
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder		149.956	149
Andre finansielle omkostninger		-1.543	-3
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>155.080</b>	<b>273</b>
Skat af årets resultat		59.910	60
<b>Årets resultat</b>		<b>95.170</b>	<b>213</b>
<b>Forslag til resultat disponering</b>			
Udbytte		0	0
Overført til næste år		95.170	213
<b>I alt</b>		<b>95.170</b>	<b>213</b>

## Balance pr. 31. december

---

	Note	2017	2016
		kr.	t.kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	2	28.657.167	28.657
Installationer	3	1.943.544	2.061
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>30.600.711</b>	<b>30.718</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>30.600.711</b>	<b>30.718</b>
Periodeafgrænsningsposter		28.041	7
<b>Tilgodehavender</b>		<b>28.041</b>	<b>7</b>
Likvide beholdninger		1.467.454	809
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.495.494</b>	<b>816</b>
<b>Aktiver</b>		<b>32.096.206</b>	<b>31.534</b>

## Balance pr. 31. december

---

	Note	2017	2016
		kr.	t.kr.
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		80.000	80
Overkurs ved emission		4.000	4
Overført resultat		1.292.446	1.197
<b>Egenkapital</b>	4	<b>1.376.446</b>	<b>1.282</b>
Gæld til moderselskab		30.209.422	29.975
Lejedesposita		182.087	126
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>30.391.510</b>	<b>30.100</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		325.993	151
Selskabsskat	5	0	0
Anden gæld		2.257	2
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>328.249</b>	<b>153</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>30.719.759</b>	<b>30.253</b>
<b>Passiver</b>		<b>32.096.206</b>	<b>31.534</b>
Nærtstående parter	6		
Ejerforhold	7		
Eventualaktiver og -forpligtelser	8		

# Noter til årsregnskabet

---

<b>1</b>	<b>Personaleomkostninger</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
		kr.	t.kr.
	Gager og lønninger	76.559	71
	Pensioner	0	0
	Omkostninger til social sikring	5.960	5
	<b>Personaleomkostninger i alt</b>	<b>82.519</b>	<b>76</b>
<b>2</b>	<b>Grunde og bygninger</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
		kr.	t.kr.
	Anskaffelsessum primo	29.359.998	29.360
	Af- og nedskrivninger primo	-702.831	-703
	<b>Grunde og bygninger i alt</b>	<b>28.657.167</b>	<b>28.657</b>
<b>3</b>	<b>Installationer</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
		kr.	t.kr.
	Anskaffelsessum primo	2.344.812	2.345
	Af- og nedskrivninger primo	-284.028	-284
	Årets af- og nedskrivninger	-117.240	0
	<b>Installationer i alt</b>	<b>1.943.544</b>	<b>2.061</b>
<b>4</b>	<b>Egenkapital</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
		kr.	t.kr.
	Selskabskapital primo	80.000	80
	<b>Virksomhedskapital, ultimo</b>	<b>80.000</b>	<b>80</b>
	Overkurs ved emission, primo	4.000	4
	<b>Overkurs ved emission, ultimo</b>	<b>4.000</b>	<b>4</b>
	Overført resultat primo	1.197.276	985
	Årets resultat	95.170	213
	<b>Overført resultat, ultimo</b>	<b>1.292.446</b>	<b>1.198</b>
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>1.376.446</b>	<b>1.282</b>

Selskabskapitalen er fordelt således:

80 stk. anparter á nom. kr. 1.000

Selskabskapitalen har ikke være ændret de seneste 5 år.

# Noter til årsregnskabet

---

<b>5</b>	<b>Selskabsskat</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
		kr.	t.kr.
	Skat af årets resultat	59.910	60
	Skat overført til moderselskab	-59.910	-60
	<b>Selskabsskat i alt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## **6 Nærtstående parter**

Øvrige nærtstående parter, som virksomheden har haft transaktioner med:

Moderselskabet har ydet et lån til selskabet, der forrentes med ½% p.a.

Der har ikke i indeværende år været andre transaktioner med nærtstående parter

## **7 Ejerforhold**

Følgende aktionærer er noteret i virksomhedens aktionærfortegnelse som ejende minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5% af aktiekapitalen.

Adlerolsen.dep ApS ejer 100%

## **8 Eventualaktiver og -forpligtelser**

Eventualforpligtelser:

ADLEROLSEN.ESTATE ApS er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.