

**NEMLI & PARTNERE**  
REVISIONSANPARTSSELSKAB

## **A.D Ejendomme ApS**

Vildtbaneparken 30  
2635 Ishøj

CVR.nr.: 38 74 84 91

### **ÅRSRAPPORT 2020/2021**

Regnskabsperiode: 1/7 2020 - 30/6 2021

(4. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den  
26. november 2021

---

Ahmet Demir  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<u>SIDE</u>
Selskabsoplysninger	3.
Ledelsespåtegning	4.
Ledelsesberetning	5.
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6.
Resultatopgørelse 1/7 2020 - 30/6 2021	9.
Balance pr. 30/6 2021	10.
Noter	12.

## Selskabsoplysninger

### Selskab

A.D Ejendomme ApS  
Vildtbaneparken 30  
2635 Ishøj

CVR.nr.: 38 74 84 91

Regnskabsperiode: 1/7 2020 - 30/6 2021

Stiftelsesdato: 22/6 2017

### Direktion

Ahmet Demir

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Ahmet Demir', written over a horizontal line.

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2020 - 30. juni 2021 for A.D Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021.

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

Selskabet opfylder fortsat betingelserne for fravalg af revision.

### Revisorbistand

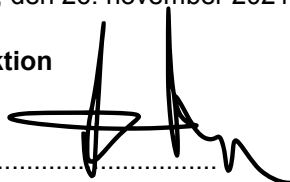
Ledelsen skal oplyse, at følgende revisionsvirksomhed har ydet assistance ved udarbejdelse af Årsrapporten:

Nemli & Partnere Revisionsanpartsselskab

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ishøj, den 26. november 2021

**Direktion**



.....  
Ahmet Demir

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter består af kurer og transportvirksomhed, samt besiddelse af fast ejendom m.v.

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

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

For det kommende år forventes et tilsvarende resultat.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

Selskabets årsrapport for 2020/2021 er aflagt efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### 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 og nedskrivninger.

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 regnskabspost nedenfor.

Visse 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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til lavere genindvindingsværdi.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Der har ikke været omsætning i året.

### Bruttofortjeneste

Ledelsen har valgt ikke at vise nettoomsætningen i resultatopgørelsen, hvorfor omsætningen er sammendraget med omkostninger i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 32.

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, vareforbrug, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster- og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

Udbytte fra andre kapitalandele og værdipapirer indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

### Skat

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 poster direkte på egenkapitalen.

Ved beregning af årets aktuelle skat anvendes de på balancedagen gældende skattesatser og -regler. Skat er for dette år beregnet med 22 %.

Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi og beregnes med 22 % af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle på aktiver, hvorpå der ikke er skattemæssig afskrivningsret, f.eks. kontorbygninger. Udskudt skat måles på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen i de tilfælde, hvor opgørelsen af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler.

### Sambeskatning

Selskabet er omfattet af reglerne om tvungen sambeskatning. Moderselskabet er administrationselskab og betaler dermed koncernens samlede selskabsskat til skattemyndighederne.

## BALANCEN

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af investeringsjendomme opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige dagsværdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Udskudt skatteaktiv

Ved beregning af skatteværdien af fremførselsberettigede underskud mv. anvendes de på balancedagen gældende skattesatser og -regler. Skat er for dette år beregnet med 22 %.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter samt kontantbeholdninger omregnet til balancedagens valutakurs.

### Selskabsskat

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 opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder værdien 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 netto-skatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22 %.

### Sambeskatning

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat, som endnu ikke er afregnet med administrationsselskabet indregnes i balancen under Andre tilgodehavender eller Anden gæld.

### Gældsforpligtelser

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



## Resultatopgørelse 1/7 2020 - 30/6 2021

Note	<u>2020/2021</u>	<u>2019/2020</u>
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivninger	0	0
Dagsværdiregulering investeringsejendomme	0	0
Finansielle omkostninger	<u>-540</u>	<u>0</u>
<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>-540</b>	<b>0</b>
1 Skat af årets resultat	<u>118</u>	<u>0</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b><u>-422</u></b>	<b><u>0</u></b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat	<u>-422</u>	<u>0</u>
<b>I ALT</b>	<b><u>-422</u></b>	<b><u>0</u></b>

**Balance pr. 30/6 2021**  
**Aktiver**

<u>Note</u>		<u>2020/2021</u>	<u>2019/2020</u>
2	Investeringsejendomme	7.800.000	0
	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>7.800.000</b>	<b>0</b>
	<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<b>7.800.000</b>	<b>0</b>
	Andre tilgodehavender	118	0
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>118</b>	<b>0</b>
	Likvide beholdninger	49.460	50.000
	<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<b>49.578</b>	<b>50.000</b>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>7.849.578</b>	<b>50.000</b>

**Balance pr. 30/6 2021**  
**Passiver**

<u>Note</u>	<u>2020/2021</u>	<u>2019/2020</u>
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat	<u>-422</u>	<u>0</u>
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<b><u>49.578</u></b>	<b><u>50.000</u></b>
Kortfristede gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder	<u>7.800.000</u>	<u>0</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>7.800.000</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>	<b><u>7.800.000</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b><u>7.849.578</u></b>	<b><u>50.000</u></b>
<b>3</b> Eventualforpligtelser		

## NOTER

<b>Note 1 - Skat</b>	<b>2020/2021</b>	<b>2019/2020</b>
<b>Skat af årets resultat:</b>		
Skat af årets skattepligtige indkomst	0	0
Regulering af udskudt skat (indtægt)	-118	0
	<b>-118</b>	<b>0</b>

<b>Note 2 - Investeringsejendomme</b>	<b>2020/2021</b>	<b>2019/2020</b>
---------------------------------------	------------------	------------------

Selskabets investeringsejendom er en kontor/værkstedsejendom beliggende i Ishøj. Investeringsejendomme er, jf beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Ejendommen er 100 % udlejet til en årlige leje på xxx kr./m<sup>2</sup>. Det er forudsat, at ejendommens udlejningsgrad i det kommende år kan forøges til zz % til en leje svarende til det nuværende leje.

Det er herudover forudsat, at der i 20xx skal afholdes x.xxx.xxx kr. til renovering af ejendommen for at opretholde den nuværende lejeindtægt.

Afkastkravet udgør x,x % pr. statusdagen (y,y % sidste år). En forøgelse af afkastkravet med 0,5 % point vil reducere dagsværdien med x.xxx.xxx kr.

Ejendommen er værdiansat til x.xxx kr. pr. m<sup>2</sup>.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

Ejendommen i nærværende regnskab medtaget til kostpris.

### **Note 3 - Eventualforpligtelser**

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk for kildeskatter på udbytter, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen, og for selskabsskatten af koncernens sambeskattede danske indkomst.

Den samlede skyldige selskabsskat fremgår af årsrapporten for A.D Holding ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen.