

AOADM II ApS

Østerled 42

8740 Brædstrup

CVR-nr. 38 87 03 78

Årsrapport for 2021/22

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalfor-
samling den 31/10 2022

Anders Olesen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Ledelsesberetning	3
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse 1. januar 2021 - 30. juni 2022	8
Balance pr. 30. juni 2022	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

Selskabsoplysninger

Selskabet

AOADM II ApS
Østerled 42
8740 Brædstrup

CVR-nr.: 38 87 03 78
Regnskabsperiode: 1. januar 2021 - 30. juni 2022
Hjemsted: Horsens

Direktion

Anders Olesen, direktør

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2021 - 30. juni 2022 for AOADM II ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 - 30. juni 2022.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brædstrup, den 31. oktober 2022

Direktion

Anders Olesen
direktør

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er udlejning af fast ejendom og anden dermed beslægtet virksomhed

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2021/22 udviser et overskud på kr. 21.580, og selskabets balance pr. 30. juni 2022 udviser en egenkapital på kr. 1.406.667.

Årets resultat anses for værende tilfredsstillende.

Ledelsen har ønsket at omlægge regnskabsperioden, således at perioden matcher regnskabsperioden for kapitalejerne, som har regnskabsafslutning d. 30.06.2022. Som følge heraf omfatter resultatopgørelsen alene resultatet af selskabets aktiviteter for 18 måneder, mens sammenligningstallene afspejler selskabets aktiviteter i 12 måneder.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for AOADM II ApS for 2021/22 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten for 2021/22 er aflagt i kr.

Som følge af omlægning af regnskabsperioden, omfatter resultatopgørelsen alene resultatet af selskabets aktiviteter for 18 måneder svarende til perioden fra d. 01.01.2021 – 30.06.2022 mens sammenligningstallene i resultatopgørelsen omfatter selskabets aktiviteter for 12 måneder svarende til perioden fra d. 01.01.2020 – 31.12.2020. Aktiver og passiverne er indregnet pr. 30.06.2022, mens sammenligningstallene omfatter aktiverne og passiverne pr. 31.12.2020.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabets ejendomme er valgt indregnet til dagsværdi jf. ÅRL § 38, hvor selskabet tidligere har haft investeringsejendomme indregnet til kostpris med fradrag for akkumulerede afskrivninger

Ændringen i anvendt regnskabspraksis har ikke medført ændringer i indeværende regnskabsår.

Ændringen i anvendt regnskabspraksis har medført at sidste års resultat er positivt påvirket med 79 t.kr. Egenkapitalen, balancesummen og øvrige poster er uændrede.

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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 tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af direkte omkostninger og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Periodiserede huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i omsætningen.

Direkte omkostninger

Ejendommenes driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift og vedligeholdelse, forsikring og skatter mv., der afholdes i forbindelse med udlejning af ejendomme som indgår i nettoomsætningen

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Personaleomkostninger

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

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld mv.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Anvendt regnskabspraksis

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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 30. juni 2022 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Anvendt regnskabspraksis

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar 2021 - 30. juni 2022

	<u>Note</u>	<u>2021/22</u> kr.	<u>2020</u> kr.
Bruttofortjeneste		869.652	526.107
Personaleomkostninger	1	<u>(3.355)</u>	<u>(675.737)</u>
Resultat før finansielle poster		866.297	(149.630)
Finansielle omkostninger	2	<u>(838.644)</u>	<u>(1.090.252)</u>
Resultat før skat		27.653	(1.239.882)
Skat af årets resultat	3	<u>(6.073)</u>	<u>239.961</u>
Årets resultat		<u>21.580</u>	<u>(999.921)</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>21.580</u>	<u>(999.921)</u>
		<u>21.580</u>	<u>(999.921)</u>

Balance pr. 30. juni 2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		15.200.000	15.200.000
Materielle anlægsaktiver		15.200.000	15.200.000
Anlægsaktiver i alt		15.200.000	15.200.000
Selskabsskat		2.000	0
Tilgodehavender		2.000	0
Likvide beholdninger		145.785	175.520
Omsætningsaktiver i alt		147.785	175.520
Aktiver i alt		15.347.785	15.375.520

Balance pr. 30. juni 2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		100.000	100.000
Overført resultat		1.306.667	1.285.087
Egenkapital	4	<u>1.406.667</u>	<u>1.385.087</u>
Hensættelse til udskudt skat		393.875	387.802
Hensatte forpligtelser i alt		<u>393.875</u>	<u>387.802</u>
Gæld til realkreditinstitutter		11.149.895	8.875.209
Deposita		273.000	320.174
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>11.422.895</u>	<u>9.195.383</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	199.200	344.989
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	2.632.056
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.119.841	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		790.707	0
Anden gæld		14.600	1.430.203
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>2.124.348</u>	<u>4.407.248</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>13.547.243</u>	<u>13.602.631</u>
Passiver i alt		<u>15.347.785</u>	<u>15.375.520</u>
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitaloppgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Reserve for op- skrivninger</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2021	100.000	2.294.159	(1.009.072)	1.385.087
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	<u>0</u>	<u>(2.294.159)</u>	<u>2.294.159</u>	<u>0</u>
Korrigeret egenkapital 1. januar 2021	100.000	0	1.285.087	1.385.087
Årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>21.580</u>	<u>21.580</u>
Egenkapital 30. juni 2022	<u>100.000</u>	<u>0</u>	<u>1.306.667</u>	<u>1.406.667</u>

Noter til årsrapporten

	<u>2021/22</u>	<u>2020</u>
	kr.	kr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	0	269.664
Pensioner	0	400.552
Andre omkostninger til social sikring	3.355	5.521
	<u>3.355</u>	<u>675.737</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>1</u>
2 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	838.644	1.090.252
	<u>838.644</u>	<u>1.090.252</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets udskudte skat	6.073	(239.961)
	<u>6.073</u>	<u>(239.961)</u>
4 Egenkapital		
Der har ikke været ændringer i virksomhedskapitalen i de seneste 5 år.		

Noter til årsrapporten

5 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld</u> <u>1. januar 2021</u>	<u>Gæld</u> <u>30. juni 2022</u>	<u>Afdrag</u> <u>næste år</u>	<u>Restgæld</u> <u>efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	9.220.198	11.349.095	199.200	10.275.000
Deposita	320.174	273.000	0	0
	<u>9.540.372</u>	<u>11.622.095</u>	<u>199.200</u>	<u>10.275.000</u>

6 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet AOADM Holding ApS og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2022 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 1. august 2021 eller senere.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 11.349, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2022 udgør t.kr. 15.200.