

ADD Property A/S

Hjemstedsadresse: Lampeager 21, 2950 Vedbæk

CVR-nummer 43100440

Årsrapport 2022

Regnskabsperiode: 3. marts - 31. december 2022

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 8. februar 2023

Peter Nielsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af regnskab	4
Regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter til årsregnskabet	12

Selskabsoplysninger

Selskabet	ADD Property A/S Lampeager 21 2950 Vedbæk Hjemstedskommune: Rudersdal
Bestyrelsen	Elisabeth Nielsen Katrine Ildal Nielsen Jens Kaas Ildal Nielsen Peter Nielsen
Direktion	Peter Nielsen
Revisor	Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s Kongevejen 3 3000 Helsingør
Stiftelsesdato	3. marts 2022
Regnskabsår	1. januar - 31. december

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har været udlejning af ejendomme.

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet er i regnskabsåret omdannet fra anpartsselskab til aktieselskab.

Herudover har der ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 3. marts - 31. december 2022 for ADD Property A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 3. marts - 31. december 2022.

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

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vedbæk, den 8. februar 2023

Direktion

Peter Nielsen

Bestyrelsen

Elisabeth Nielsen

Katrine Ildal Nielsen

Jens Kaas Ildal Nielsen

Peter Nielsen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i ADD Property A/S:

Vi har opstillet årsregnskabet for ADD Property A/S for regnskabsåret 3. marts - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Helsingør, den 8. februar 2023

Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s

Kongevejen 3, 3000 Helsingør - CVR nummer 33 24 17 63

Jesper Fenger Smidt
statsautoriseret revisor
MNE31476

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for ADD Property A/S for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Herudover har ledelsen valgt at følge visse af reglerne fra regnskabsklasse C.

Det er selskabets første regnskabsår, hvorfor der ikke er angivet sammenligningstal.

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 tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter, som indregnes i den periode, de vedrører, uanset forfaldstidspunktet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger i form af ejendomsskat, forsikringer, reparation og vedligeholdelse mv. samt omkostninger til administration mv.

Finansielle poster

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, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

Regnskabspraxis

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 dets moderselskab. Ildal A/S fungerer som administrationsselskab. Skatteeffekten af sambeskatningen med moderselskabet fordeles på såvel overskud- som underskudsgivende virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme indregnes ved anskaffelse til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Dagsværdien af investeringsejendomme opgøres ud fra en afkastbaseret model hvor der tages udgangspunkt i ejendommens budgetterede driftsafkast for det kommende år (normalindtjeningsmodellen). Ejendommens budgetterede driftsafkast beregnes som lejeindtægter ved fuld udlejning, fratrukket ejendommens sædvanlige driftsomkostninger.

Ejendommens afkastkrav fastsættes med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom ejendoms-type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Afkastkravet fastsættes for hver ejendom.

Værdiforringelsen, der finder sted efterhånden som investeringsejendommene forældes, afspejles i den løbende måling til dagsværdi. Der foretages ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af ejendomme'.

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurderinger af aktivernes forventede brugstider samt forventede scrapværdier:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	Forventet scrapværdi	0%
---	------	----------------------	----

Regnskabspraxis

Materielle anlægsaktiver (fortsat)

Forventede brugstider og scrapværdier revurderes årligt.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Tab og gevinst indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsudgifter.

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Skyldig skat og udskudt skat

Selskabet er sambeskattet med sit moderselskab Ildal A/S. Selskabsskat indregnes i balancen under 'Skyldig selskabsskat' eller 'Tilgodehavende selskabsskat'.

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 aktivet 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 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%.

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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Resultatopgørelse 3. marts - 31. december

Note	2022
Nettoomsætning	393.180
Andre eksterne omkostninger	259.649
Bruttofortjeneste	133.531
Afskrivninger	1.792
Resultat af primær drift	131.739
2 Finansielle indtægter	112.838
3 Finansielle omkostninger	43.627
Dagsværdiregulering af investeringsaktiver	34.021
Resultat før skat	234.971
4 Skat af årets resultat	51.688
Årets resultat	183.283
Resultatdisponering:	
Udbytte for regnskabsåret	250.000
Overført til overført resultat	-66.717
Disponeret	183.283

Balance 31. december

Aktiver

<u>Note</u>	<u>2022</u>
5 Investeringsejendomme	5.550.000
6 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	16.128
Materielle anlægsaktiver	5.566.128
 Anlægsaktiver	 5.566.128
 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	 1.175.453
Andre tilgodehavender	7.924
Tilgodehavender	1.183.377
 Likvide beholdninger	 419
 Omsætningsaktiver	 1.183.796
 Aktiver i alt	 6.749.924

Balance 31. december

Passiver

Note	2022
Selskabskapital	400.000
Overført resultat	2.719.980
Foreslået udbytte	250.000
Egenkapital	3.369.980
Hensættelser til udskudt skat	37.080
Hensatte forpligtelser	37.080
7 Langfristet del af kreditinstitutter i øvrigt	3.000.866
Langfristet gæld	3.000.866
7 Kreditinstitutter i øvrigt	173.449
Leverandører af varer og tjenesteydelser	4.054
Skyldig selskabsskat	14.608
Anden gæld	149.887
Kortfristet gæld	341.998
Gæld i alt	3.342.864
Passiver i alt	6.749.924
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	
9 Eventualforpligtelser	

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	Egenkapital i alt
Egenkapital 3. marts 2022	40.000	0	0	40.000
Kapitalforhøjelse	360.000	2.786.697	0	3.146.697
Udbetalt udbytte	0	0	0	0
Årets resultat	0	-66.717	250.000	183.283
Egenkapital 31. december 2022	400.000	2.719.980	250.000	3.369.980

Noter til årsregnskabet

2022

1 Personaleomkostninger

Selskabet har i regnskabsåret ikke haft ansatte ud over direktionen.

2 Finansielle indtægter

Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	46.024
Andre finansielle indtægter	66.814
	112.838

3 Finansielle omkostninger

Renteomkostninger i øvrigt	43.627
	43.627

4 Skat af årets resultat

Aktuel skat af årets resultat	14.608
Ændring i hensættelse til udskudt skat	37.080
	51.688

Noter til årsregnskabet

	2022
5 Investeringsejendomme	
Anskaffelsessum 1. januar	0
Årets tilgang	5.515.979
Årets afgang	0
Anskaffelsessum 31. december	5.515.979
Værdireguleringer 1. januar	0
Årets værdireguleringer	34.021
Tilbageførte værdireguleringer på årets afgang	0
Værdireguleringer 31. december	34.021
Regnskabsmæssig værdi 31. december	5.550.000

Centrale forudsætninger som er anvendt ved værdiansættelse til dagsværdi

Til beregning af dagsværdi af investeringsejendomme er der anvendt en afkastbaseret model, der tager udgangspunkt i ejendommens budgetterede driftsafkast det kommende år. Afkastkravet er fastsat til 6,25 %, som er baseret på ejendommens stand samt beliggenhed. Det budgetterede driftsafkast er baseret på forventede lejeindtægter, fratrukket ejendommens sædvanlige driftsomkostninger.

Årets urealiserede gevinst på investeringsejendomme som er indregnet i resultatopgørelsen udgør t.kr. 34.

6 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	
Anskaffelsessum 3. marts	0
Årets tilgang	17.920
Årets afgang	0
Anskaffelsessum 31. december	17.920
Afskrivninger 3. marts	0
Årets afskrivninger	1.792
Tilbageførte afskrivninger på årets afgang	0
Afskrivninger 31. december	1.792
Regnskabsmæssig værdi 31. december	16.128

Noter til årsregnskabet

2022

7 Kreditinstitutter i øvrigt

Forfald efter 5 år	2.336.598
Forfald 1-5 år	664.268
Forfald inden 1 år	173.449
	<hr/>
	3.174.315
	<hr/>

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter i øvrigt med restgæld t.kr. 3.174 er der givet pant i investeringsejendomme med bogført værdi t.kr. 5.550.

9 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Ildal A/S som administrationsselskab samt med øvrige danske tilknyttede virksomheder. Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af kildeskatter og selskabsskatter.

Peter Nielsen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Peter Nielsen
Direktør
ID: bdb44bf0-6a9f-4c77-bed8-2d4da0e8e884
Tidspunkt for underskrift: 08-02-2023 kl.: 09:45:50
Underskrevet med MitID



Peter Nielsen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Peter Nielsen
Bestyrelsesmedlem
ID: bdb44bf0-6a9f-4c77-bed8-2d4da0e8e884
Tidspunkt for underskrift: 13-02-2023 kl.: 08:19:02
Underskrevet med MitID



Elisabeth Ildal Nielsen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Elisabeth Nielsen
Bestyrelsesmedlem
ID: 01bae5ef-6455-43e1-ac73-e2084f2bd772
Tidspunkt for underskrift: 09-02-2023 kl.: 13:42:15
Underskrevet med MitID



Jens Kaas Ildal Nielsen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Jens Kaas Ildal Nielsen
Bestyrelsesmedlem
ID: 1b55dd03-228e-47a2-8b0c-38d2710b182c
Tidspunkt for underskrift: 08-02-2023 kl.: 09:47:01
Underskrevet med MitID



Katrine Ildal Nielsen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Katrine Ildal Nielsen
Bestyrelsesmedlem
ID: 7a016de5-4e8b-4688-932a-c2abbba0a424
Tidspunkt for underskrift: 08-02-2023 kl.: 09:48:14
Underskrevet med MitID



Jesper Fenger Smidt

Navnet returneret af dansk MitID var:
Jesper Fenger Smidt
Revisor
ID: e2dd55d9-a066-44a0-9b09-f40741e6d754
Tidspunkt for underskrift: 13-02-2023 kl.: 10:20:39
Underskrevet med MitID



Peter Nielsen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Peter Nielsen
Dirigent
ID: bdb44bf0-6a9f-4c77-bed8-2d4da0e8e884
Tidspunkt for underskrift: 13-02-2023 kl.: 10:38:55
Underskrevet med MitID



This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.