

# **ADD Property A/S**

Hjemstedsadresse: Bygstubben 3, 2950 Vedbæk

**CVR-nummer 43100440**

## **Årsrapport 2023**

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023

**Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 5. marts 2024**

---

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

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

## Ledelsesberetning

### **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har været udlejning af ejendomme.

### **Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold**

Der har ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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 5. marts 2024

### 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 1. januar - 31. december 2023 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 5. marts 2024

**Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s**

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

Sanne Holm Kristensen  
statsautoriseret revisor  
MNE34351

# Regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for ADD Property A/S for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

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

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til 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 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.

## Regnskabspraksis

### 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).

### Balancen

#### Investerings ejendomme

Investerings ejendomme indregnes ved anskaffelse til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Dagsværdien af investerings ejendomme 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 ejendoms markedet 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 investerings ejendommene forældes, afspejles i den løbende måling til dagsværdi. Der foretages ikke systematiske afskrivninger over investerings ejendommens 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%
---	------	----------------------	----



## Regnskabspraksis

### 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 1. januar - 31. december

Note	2023	2022
Nettoomsætning	514.081	393.180
Andre eksterne omkostninger	228.952	259.649
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>285.129</b>	<b>133.531</b>
Afskrivninger	1.792	1.792
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>283.337</b>	<b>131.739</b>
2 Finansielle indtægter	83.800	112.838
3 Finansielle omkostninger	143.953	43.627
Dagsværdiregulering af investeringsaktiver	83.380	34.021
<b>Resultat før skat</b>	<b>306.564</b>	<b>234.971</b>
4 Skat af årets resultat	67.424	51.688
<b>Årets resultat</b>	<b>239.140</b>	<b>183.283</b>
<b>Resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	0	250.000
Overført til overført resultat	239.140	-66.717
<b>Disponeret</b>	<b>239.140</b>	<b>183.283</b>

## Balance 31. december

## Aktiver

Note	2023	2022
5 Investeringsejendomme	5.650.000	5.550.000
6 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	14.336	16.128
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>5.664.336</b>	<b>5.566.128</b>
 <b>Anlægsaktiver</b>	<b>5.664.336</b>	<b>5.566.128</b>
 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.001.933	1.175.453
Andre tilgodehavender	10.000	7.924
<b>Tilgodehavender</b>	<b>1.011.933</b>	<b>1.183.377</b>
 <b>Likvide beholdninger</b>	<b>1.225</b>	<b>419</b>
 <b>Omsætningsaktiver</b>	<b>1.013.158</b>	<b>1.183.796</b>
 <b>Aktiver i alt</b>	<b>6.677.494</b>	<b>6.749.924</b>

## Balance 31. december

### Passiver

Note	2023	2022
Selskabskapital	400.000	400.000
Overført resultat	2.959.120	2.719.980
Foreslået udbytte	0	250.000
<b>Egenkapital</b>	<b>3.359.120</b>	<b>3.369.980</b>
Hensættelser til udskudt skat	85.540	37.080
<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>85.540</b>	<b>37.080</b>
7 Langfristet del af kreditinstitutter i øvrigt	2.837.140	3.000.866
<b>Langfristet gæld</b>	<b>2.837.140</b>	<b>3.000.866</b>
7 Kreditinstitutter i øvrigt	220.285	173.449
Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	4.054
Skyldig selskabsskat	33.572	14.608
Anden gæld	141.837	149.887
<b>Kortfristet gæld</b>	<b>395.694</b>	<b>341.998</b>
<b>Gæld i alt</b>	<b>3.232.834</b>	<b>3.342.864</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>6.677.494</b>	<b>6.749.924</b>
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
9 Eventualforpligtelser		

## Egenkapitaloppgørelse

	<u>Selskabs- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte</u>	<u>Egenkapital i alt</u>
Egenkapital 3. marts 2022	40.000	0	0	40.000
Kapitalforhøjelse	360.000	2.786.697	0	3.146.697
Årets resultat	0	-66.717	250.000	183.283
<b>Egenkapital 31. december 2022</b>	<b>400.000</b>	<b>2.719.980</b>	<b>250.000</b>	<b>3.369.980</b>
Egenkapital 1. januar 2023	400.000	2.719.980	250.000	3.369.980
Udbetalt udbytte	0	0	-250.000	-250.000
Årets resultat	0	239.140	0	239.140
<b>Egenkapital 31. december 2023</b>	<b>400.000</b>	<b>2.959.120</b>	<b>0</b>	<b>3.359.120</b>

## Noter til årsregnskabet

	2023	2022
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Selskabet har i regnskabsåret ikke haft ansatte ud over direktionen.		
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	83.800	46.024
Andre finansielle indtægter	0	66.814
	<b>83.800</b>	<b>112.838</b>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger i øvrigt	143.953	43.627
	<b>143.953</b>	<b>43.627</b>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat af årets resultat	18.964	14.608
Ændring i hensættelse til udskudt skat	48.460	37.080
	<b>67.424</b>	<b>51.688</b>

## Noter til årsregnskabet

	2023	2022
<b>5 Investeringsejendomme</b>		
Anskaffelsessum 1. januar	5.515.979	0
Årets tilgang	16.620	5.515.979
Årets afgang	0	0
<b>Anskaffelsessum 31. december</b>	<b>5.532.599</b>	<b>5.515.979</b>
Værdireguleringer 1. januar	34.021	0
Årets værdireguleringer	83.380	34.021
Tilbageførte værdireguleringer på årets afgang	0	0
<b>Værdireguleringer 31. december</b>	<b>117.401</b>	<b>34.021</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>5.650.000</b>	<b>5.550.000</b>

### 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. 83.

### 6 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

Anskaffelsessum 1. januar	17.920	0
Årets tilgang	0	17.920
Årets afgang	0	0
<b>Anskaffelsessum 31. december</b>	<b>17.920</b>	<b>17.920</b>
Afskrivninger 1. januar	1.792	0
Årets afskrivninger	1.792	1.792
Tilbageførte afskrivninger på årets afgang	0	0
<b>Afskrivninger 31. december</b>	<b>3.584</b>	<b>1.792</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>14.336</b>	<b>16.128</b>

## Noter til årsregnskabet

	2023	2022
<b>7 Kreditinstitutter i øvrigt</b>		
Forfald efter 5 år	2.173.536	2.336.598
Forfald 1-5 år	663.604	664.268
Forfald inden 1 år	220.285	173.449
	<b>3.057.425</b>	<b>3.174.315</b>

### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter i øvrigt med restgæld t.kr. 3.057 er der givet pant i investeringsejendomme med bogført værdi t.kr. 5.650.

### 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: 06-03-2024 kl.: 19:24:08  
Underskrevet med MitID



## Peter Nielsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Peter Nielsen  
Bestyrelsesmedlem  
ID: bdb44bf0-6a9f-4c77-bed8-2d4da0e8e884  
Tidspunkt for underskrift: 06-03-2024 kl.: 19:24:08  
Underskrevet med MitID



## Katrine Ildal Nielsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Katrine Ildal Nielsen  
Bestyrelsesmedlem  
ID: 7a016de5-4e8b-4688-932a-c2abbbba0a424  
Tidspunkt for underskrift: 06-03-2024 kl.: 19:39:24  
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: 06-03-2024 kl.: 15:40:19  
Underskrevet med MitID



## Elisabeth Ildal Nielsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Elisabeth Nielsen  
Bestyrelsesmedlem  
ID: 01bae5ef-6455-43e1-ac73-e2084f2bd772  
Tidspunkt for underskrift: 09-03-2024 kl.: 12:08:25  
Underskrevet med MitID



## Sanne Holm Kristensen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Sanne Holm Kristensen  
Revisor  
ID: 2587c4af-a45f-4033-ad92-c2fcc783470  
Tidspunkt for underskrift: 09-03-2024 kl.: 16:04:11  
Underskrevet med MitID

