



Tlf.: 76 87 11 00  
ejstrupholm@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Søndergade 1-3  
DK-7361 Ejstrupholm  
CVR-nr. 20 22 26 70

**EJENDOMSELSKABET ADELGADE 52 APS**  
**INDUSTRIOMRÅDET 25, 8732 HOVEDGÅRD**  
**ÅRSRAPPORT**  
**2014/15**  
**11. REGNSKABSÅR**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 30. september 2015

---

Kresten Anker Olesen

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	2
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	5
<b>Årsregnskab 1. maj 2014 - 30. april 2015</b>	
Anvendt regnskabspraksis.....	6-7
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Noter.....	10

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Adelgade 52 ApS Industriområdet 25 8732 Hovedgård
	CVR-nr.: 28 28 77 20 Stiftet: 1. december 2004 Hjemsted: Horsens Regnskabsår: 1. maj 2014 - 30. april 2015
<b>Bestyrelse</b>	Kresten Anker Olesen Jens Kristian Olesen Poul Wæhling
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Søndergade 1-3 7361 Ejstrupholm
<b>Pengeinstitut</b>	Nordea Bank A/S Skt. Clemens Torv 2-6 8000 Aarhus C

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. maj 2014 - 30. april 2015 for Ejendomsselskabet Adelgade 52 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. 30. april 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2014 - 30. april 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hovedgård, den 30. september 2015

Bestyrelse

---

Kresten Anker Olesen

---

Jens Kristian Olesen

---

Poul Wæhling

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

*Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Adelgade 52 ApS*

### ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG AF ÅRSREGNSKABET

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Adelgade 52 ApS for regnskabsåret 1. maj 2014 - 30. april 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### 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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

#### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

#### Konklusion

På grundlag af det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2014 - 30. april 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udvidede gennemgang af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Ejstrupholm, den 30. september 2015

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

Bent Jensen  
Statsautoriseret revisor

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af ejendommen Adelgade 52, 8660 Skanderborg. Ejendommen omfatter alene beboelseslejemål.

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

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Adelgade 52 ApS for 2014/15 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

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 tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede 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 den lavere genindvindingsværdi.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger er periodiseret således at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Andre eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### 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 posteringer direkte på egenkapitalen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### BALANCEN

#### **Materielle anlægsaktiver**

Investerings ejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

#### **Tilgodehavender**

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

#### **Periodeafgrænsningsposter, aktiver**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### **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 acontoskatter.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

#### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

#### **Periodeafgrænsningsposter, passiver**

Under periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver indgår modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

**RESULTATOPGØRELSE 1. MAJ - 30. APRIL**

	Note	2014/15 kr.	2013/14 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>261.467</b>	<b>336.530</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		1.305.400	0
Finansielle indtægter.....		0	250
Finansielle omkostninger.....		-1.218.179	-288.547
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>348.688</b>	<b>48.233</b>
Skat af årets resultat.....	1	-76.711	-12.071
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>271.977</b>	<b>36.162</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		271.977	36.162
<b>I ALT</b> .....		<b>271.977</b>	<b>36.162</b>

## BALANCE 30. APRIL

AKTIVER	Note	2015 kr.	2014 kr.
Grunde og bygninger.....		6.910.000	5.604.600
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>2</b>	<b>6.910.000</b>	<b>5.604.600</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>6.910.000</b>	<b>5.604.600</b>
Tilgodehavender.....		0	29.139
Udskudt skatteaktiv.....		140.391	217.102
Andre tilgodehavender.....		0	595
Periodeafgrænsningsposter.....		15.412	15.428
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>155.803</b>	<b>262.264</b>
<b>Likvider.....</b>		<b>109.146</b>	<b>97.375</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>264.949</b>	<b>359.639</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>7.174.949</b>	<b>5.964.239</b>
<b>PASSIVER</b>			
Anpartskapital.....		450.000	450.000
Overført overskud.....		-216.544	-488.521
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>3</b>	<b>233.456</b>	<b>-38.521</b>
Kreditinstitutter.....		6.728.933	5.784.243
Anden gæld.....		126.139	109.624
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>4</b>	<b>6.855.072</b>	<b>5.893.867</b>
Anden gæld.....		86.421	85.732
Periodeafgrænsningsposter.....		0	23.161
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>86.421</b>	<b>108.893</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>6.941.493</b>	<b>6.002.760</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>7.174.949</b>	<b>5.964.239</b>
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	<b>5</b>		

## NOTER

	2014/15 kr.	2013/14 kr.	Note
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>1</b>
Regulering af udskudt skat.....	76.711	12.071	
	<b>76.711</b>	<b>12.071</b>	
 <b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>2</b>
		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. maj 2014.....		5.604.600	
Kostpris 30. april 2015.....		<b>5.604.600</b>	
Årets opskrivninger .....		1.305.400	
Opskrivninger 30. april 2015.....		<b>1.305.400</b>	
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2015.....		<b>6.910.000</b>	
 <b>Egenkapital</b>			<b>3</b>
	Anpartskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. maj 2014.....	450.000	-488.521	-38.521
Forslag til årets resultatdisponering.....		271.977	271.977
<b>Egenkapital 30. april 2015.....</b>	<b>450.000</b>	<b>-216.544</b>	<b>233.456</b>
 <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			<b>4</b>
	1/5 2014 gæld i alt	30/4 2015 gæld i alt	Afdrag næste år
Kreditinstitutter.....	5.784.243	6.728.933	0
Anden gæld.....	109.624	126.139	0
	<b>5.893.867</b>	<b>6.855.072</b>	<b>0</b>
			Restgæld efter 5 år
			<b>6.855.072</b>

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

5

Til sikkerhed for gæld til Nordea A/S, 6.729 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige pr. 30. april 2015 udgør 6.910 tkr.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 4.400 tkr., der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for bankgæld.