

ADD Property A/S

Hjemstedsadresse: Bybjergvej 13, 3060 Espergærde

CVR-nummer 43 10 04 40

Årsrapport 2024

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2024

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24. april 2025

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 Bybjergvej 13 3060 Espergærde Hjemstedskommune: Helsingør
Bestyrelsen	Peter Nielsen Elisabeth Nielsen Katrine Ildal Nielsen Jens Kaas Ildal 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

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

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2024 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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.

Espergærde, den 24. april 2025

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 2024 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 24. april 2025

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 2024 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

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 er fastsat til 6 % for selskabets ejendomme.

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 'Dagsværdiregulering af investerings-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	2024	2023
Nettoomsætning	470.084	514.081
Andre eksterne omkostninger	239.322	228.952
Bruttofortjeneste	230.762	285.129
Afskrivninger	1.792	1.792
Resultat af primær drift	228.970	283.337
2 Finansielle indtægter	90.000	83.800
3 Finansielle omkostninger	148.835	143.953
Dagsværdiregulering af investeringsaktiver	3.872	83.380
Resultat før skat	174.007	306.564
4 Skat af årets resultat	38.286	67.424
Årets resultat	135.721	239.140
Resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	1.000.000	0
Overført til overført resultat	-864.279	239.140
Disponeret	135.721	239.140

Balance 31. december

Aktiver

Note	2024	2023
5 Investeringsejendomme	5.700.000	5.650.000
6 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	12.544	14.336
Materielle anlægsaktiver	5.712.544	5.664.336
Anlægsaktiver	5.712.544	5.664.336
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.061.886	1.001.933
Andre tilgodehavender	10.000	10.000
Tilgodehavender	1.071.886	1.011.933
Likvide beholdninger	824	1.225
Omsætningsaktiver	1.072.710	1.013.158
Aktiver i alt	6.785.254	6.677.494

Balance 31. december

Passiver

Note	2024	2023
Selskabskapital	400.000	400.000
Overført resultat	2.094.841	2.959.120
Foreslået udbytte	1.000.000	0
Egenkapital	3.494.841	3.359.120
Hensættelser til udskudt skat	116.830	85.540
Hensatte forpligtelser	116.830	85.540
7 Langfristet gæld til kreditinstitutter	2.673.581	2.837.140
Langfristet gæld	2.673.581	2.837.140
7 Kortfristet gæld til kreditinstitutter	267.463	220.285
Leverandører af varer og tjenesteydelser	32.916	0
Skyldig selskabsskat	40.568	33.572
Anden gæld	159.055	141.837
Kortfristet gæld	500.002	395.694
Gæld i alt	3.173.583	3.232.834
Passiver i alt	6.785.254	6.677.494
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
9 Eventualforpligtelser		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	Egenkapital i alt
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
Egenkapital 31. december 2023	400.000	2.959.120	0	3.359.120
Egenkapital 1. januar 2024	400.000	2.959.120	0	3.359.120
Udbetalt udbytte	0	0	0	0
Årets resultat	0	-864.279	1.000.000	135.721
Egenkapital 31. december 2024	400.000	2.094.841	1.000.000	3.494.841

Noter til årsregnskabet

	2024	2023
1 Personaleomkostninger		
Selskabet har i regnskabsåret ikke haft ansatte ud over direktionen.		
2 Finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	90.000	83.800
	90.000	83.800
3 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt	148.835	143.953
	148.835	143.953
4 Skat af årets resultat		
Aktuel skat af årets resultat	6.996	18.964
Ændring i hensættelse til udskudt skat	31.290	48.460
	38.286	67.424

Noter til årsregnskabet

	2024	2023
5 Investeringsejendomme		
Anskaffelsessum 1. januar	5.532.599	5.515.979
Årets tilgang	46.128	16.620
Årets afgang	0	0
Anskaffelsessum 31. december	5.578.727	5.532.599
Værdireguleringer 1. januar	117.401	34.021
Årets værdireguleringer	3.872	83.380
Tilbageførte værdireguleringer på årets afgang	0	0
Værdireguleringer 31. december	121.273	117.401
Regnskabsmæssig værdi 31. december	5.700.000	5.650.000

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%, 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. 4.

Noter til årsregnskabet

	2024	2023
6 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Anskaffelsessum 1. januar	17.920	17.920
Årets tilgang	0	0
Årets afgang	0	0
Anskaffelsessum 31. december	17.920	17.920
Afskrivninger 1. januar	3.584	1.792
Årets afskrivninger	1.792	1.792
Tilbageførte afskrivninger på årets afgang	0	0
Afskrivninger 31. december	5.376	3.584
Regnskabsmæssig værdi 31. december	12.544	14.336
7 Kreditinstitutter i øvrigt		
Forfald efter 5 år	2.010.640	2.173.536
Forfald 1-5 år	662.941	663.604
Forfald inden 1 år	267.463	220.285
	2.941.044	3.057.425
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter i øvrigt med restgæld t.kr. 2.941 er der givet pant i investeringsejendomme med bogført værdi t.kr. 5.700.		
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.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

Peter Nielsen

Navn returneret af MitId: Peter Nielsen
Dirigent, Direktør og Bestyrelsesmedlem
ID: bdb44bf0-6a9f-4c77-bed8-2d4da0e8e884
IP-adresse: 92.241.201.130:53398
Dato for underskrift: 28-04-2025 10:35:55 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId



Elisabeth Ildal Nielsen

Navn returneret af MitId: Elisabeth Nielsen
Bestyrelsesmedlem
ID: 01bae5ef-6455-43e1-ac73-e2084f2bd772
IP-adresse: 92.241.201.130:34008
Dato for underskrift: 29-04-2025 10:59:09 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId



Jens Kaas Ildal Nielsen

Navn returneret af MitId: Jens Kaas Ildal Nielsen
Bestyrelsesmedlem
ID: 1b55dd03-228e-47a2-8b0c-38d2710b182c
IP-adresse: 92.241.201.130:26027
Dato for underskrift: 28-04-2025 10:24:09 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId



Katrine Ildal Nielsen

Navn returneret af MitId: Katrine Ildal Nielsen
Bestyrelsesmedlem
ID: 7a016de5-4e8b-4688-932a-c2abbba0a424
IP-adresse: 80.208.69.170:7266
Dato for underskrift: 28-04-2025 19:09:12 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId



Sanne Holm Kristensen

Navn returneret af MitId: Sanne Holm Kristensen
Revisor
ID: 2587c4af-a45f-4033-ad92-c2ffcc783470
IP-adresse: 152.115.63.131:60921
Dato for underskrift: 29-04-2025 14:35:46 CEST (+02:00)
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.

This document has esignatur Agreement-ID: 439bb3ZHhQJ252512306