

Aaen & Co.
STATSAUTORISERED E REVISORER

ADD Property A/S

Hjemstedsadresse: Bybjergvej 13, 3060 Espergærde

CVR-nummer 43 10 04 40

Årsrapport 2025

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2025

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 29. april 2026

Peter Nielsen
dirigent

Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s - CVR nummer 33 24 17 63
Kongevejen 3, 3000 Helsingør - Mileparken 22B, 3. sal, 2740 Skovlunde
Telefon 49 21 06 07 - www.aaenco.dk

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af regnskab	4
Regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter til årsregnskabet	13

Selskabsoplysninger

Selskabet	ADD Property A/S Bybjergvej 13 3060 Espergærde Hjemstedskommune: Helsingør
Binavn	Office Like Home A/S
Bestyrelsen	Peter Nielsen Elisabeth Nielsen Katrine Ildal Nielsen Jens Kaas Ildal Nielsen
Direktion	Jens Kaas Ildal 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.

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2025 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

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 29. april 2026

Direktion

Jens Kaas Ildal 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 2025 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 29. april 2026

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 2025 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.

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle aktiver. Fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle aktiver opgøres som salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Endvidere består andre driftsindtægter af løntilskud og godtgørelser mv. modtaget fra det offentlige.

Regnskabspraksis

Andre driftsindtægter og -omkostninger, fortsat

Andre driftsindtægter præsenteres som en del af bruttofortjenesten og andre driftsomkostninger præsenteres som en særskilt linje i resultatopgørelsen.

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.

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 poster 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.

Regnskabspraksis

Materielle anlægsaktiver, fortsat

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%
---	------	----------------------	----

Forventede brugstider og scrapværdier revurderes årligt.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgpris 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 bankindeståender.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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.

Regnskabspraksis

Skyldig skat og udskudt skat, fortsat

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 obligati-onslån 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	2025	2024
Nettoomsætning	218.022	470.084
Andre eksterne omkostninger	162.301	239.322
Andre driftsindtægter	39.956	0
Bruttofortjeneste	95.677	230.762
Afskrivninger	0	1.792
Resultat af primær drift	95.677	228.970
2 Finansielle indtægter	111.200	90.000
3 Finansielle omkostninger	130.307	148.835
Dagsværdiregulering af investeringsaktiver	0	3.872
Resultat før skat	76.570	174.007
4 Skat af årets resultat	14.647	38.286
Årets resultat	61.923	135.721
Resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	2.000.000	1.000.000
Overført til overført resultat	-1.938.077	-864.279
Disponeret	61.923	135.721

Balance 31. december**Aktiver**

<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
5 Investeringsejendomme	0	5.700.000
6 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	12.544
Materielle anlægsaktiver	0	5.712.544
Anlægsaktiver	0	5.712.544
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	2.707.741	1.061.886
Andre tilgodehavender	3.344	10.000
Tilgodehavender	2.711.085	1.071.886
Likvide beholdninger	157	824
Omsætningsaktiver	2.711.242	1.072.710
Aktiver i alt	2.711.242	6.785.254

Balance 31. december

Passiver

Note	2025	2024
Selskabskapital	400.000	400.000
Overført resultat	156.764	2.094.841
Foreslået udbytte	2.000.000	1.000.000
Egenkapital	2.556.764	3.494.841
Hensættelser til udskudt skat	0	116.830
Hensatte forpligtelser	0	116.830
7 Langfristet gæld til kreditinstituter	0	2.673.581
Langfristet gæld	0	2.673.581
7 Kortfristet gæld til kreditinstituter	0	267.463
Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.000	32.916
Skyldig selskabsskat	131.477	40.568
Anden gæld	13.001	159.055
Kortfristet gæld	154.478	500.002
Gæld i alt	154.478	3.173.583
Passiver i alt	2.711.242	6.785.254
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
9 Eventualforpligtelser		
10 Andre forpligtelser		

Egenkapitaloppgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	Egenkapital i alt
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
Egenkapital 1. januar 2025	400.000	2.094.841	1.000.000	3.494.841
Udbetalt udbytte	0	0	-1.000.000	-1.000.000
Årets resultat	0	-1.938.077	2.000.000	61.923
Egenkapital 31. december 2025	400.000	156.764	2.000.000	2.556.764

 Noter til årsregnskabet

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
1	Personaleomkostninger	
	Selskabet har i regnskabsåret ikke haft ansatte ud over direktionen.	
2	Finansielle indtægter	
	Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	
	111.200	90.000
	<u>111.200</u>	<u>90.000</u>
3	Finansielle omkostninger	
	Renteomkostninger i øvrigt	
	130.307	148.835
	<u>130.307</u>	<u>148.835</u>
4	Skat af årets resultat	
	Aktuel skat af årets resultat	
	131.477	6.996
	Ændring i hensættelse til udskudt skat	
	-116.830	31.290
	<u>14.647</u>	<u>38.286</u>

 Noter til årsregnskabet

	2025	2024
	<u> </u>	<u> </u>
5 Investeringsejendomme		
Anskaffelsessum 1. januar	5.578.727	5.532.599
Årets tilgang	0	46.128
Årets afgang	5.578.727	0
Anskaffelsessum 31. december	<u> 0</u>	<u> 5.578.727</u>
Værdireguleringer 1. januar	121.273	117.401
Årets værdireguleringer	0	3.872
Tilbageførte værdireguleringer på årets afgang	121.273	0
Værdireguleringer 31. december	<u> 0</u>	<u> 121.273</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u> 0</u>	<u> 5.700.000</u>
6 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Anskaffelsessum 1. januar	17.920	17.920
Årets tilgang	0	0
Årets afgang	17.920	0
Anskaffelsessum 31. december	<u> 0</u>	<u> 17.920</u>
Afskrivninger 1. januar	5.376	3.584
Årets afskrivninger	0	1.792
Tilbageførte afskrivninger på årets afgang	5.376	0
Afskrivninger 31. december	<u> 0</u>	<u> 5.376</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u> 0</u>	<u> 12.544</u>

Noter til årsregnskabet

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
7 Kreditinstitutter i øvrigt		
Forfald efter 5 år	0	2.010.640
Forfald 1-5 år	0	662.941
Forfald inden 1 år	0	267.463
	<u>0</u>	<u>2.941.044</u>

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har ikke afgivet pantsætninger eller sikkerhedsstillelser.

9 Eventualforpligtelser

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

10 Andre forpligtelser

Selskabet har ikke påtaget sig væsentlige andre forpligtelser.