

# **Adamsen & Adamsen A/S**

Kuhlausvej 3, 9200 Aalborg SV

CVR-nr. 19 28 86 17

## **Årsrapport**

**2021/22**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24. september 2022.

---

Jørgen Peter Christiansen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

|   | <u>Side</u> |
|---|-------------|
| <b>Påtegninger</b>                              |             |
| Ledelsespåtegning                               | 1           |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | 2           |
| <b>Ledelsesberetning</b>                        |             |
| Selskabsoplysninger                             | 3           |
| Ledelsesberetning                               | 4           |
| <b>Årsregnskab 1. juni 2021 - 31. maj 2022</b>  |             |
| Resultatopgørelse                               | 5           |
| Balance   | 6           |
| Noter   | 8           |
| Anvendt regnskabspraksis                        | 10          |

## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2021/22 for Adamsen & Adamsen A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. maj 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juni 2021 - 31. maj 2022.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2021/22 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg SV, den 1. september 2022

### Direktion

Jørgen Peter Christiansen

### Bestyrelse

Marianne Kragelund Adamsen  
Formand

Jens Axel Adamsen

Jørgen Peter Christiansen

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til kapitalejerne i Adamsen & Adamsen A/S**

Vi har opstillet årsregnskabet for Adamsen & Adamsen A/S for regnskabsåret 1. juni 2021 - 31. maj 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

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 revisors 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.

Aalborg, den 1. september 2022

### **Redmark**

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 29 44 27 89

**Frank Nørgaard**  
statsautoriseret revisor  
mne27773

## Selskabsoplysninger

---

|                        |   |
|------------------------|---|
| <b>Selskabet</b>       | Adamsen & Adamsen A/S<br>Kuhlausvej 3<br>9200 Aalborg SV  |
|                        | CVR-nr.: 19 28 86 17<br>Stiftet: 27. august 1959<br>Hjemsted: Aalborg<br>Regnskabsår: 1. juni - 31. maj |
| <b>Bestyrelse</b>      | Marianne Kragelund Adamsen, Formand<br>Jens Axel Adamsen<br>Jørgen Peter Christiansen                   |
| <b>Direktion</b>       | Jørgen Peter Christiansen   |
| <b>Revisor</b>         | Redmark<br>Godkendt Revisionspartnerselskab<br>Hasseris Bymidte 6<br>9000 Aalborg                       |
| <b>Bankforbindelse</b> | Spar Nord Bank A/S  |
| <b>Modervirksomhed</b> | Adamsen Holdings ApS  |

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af ejendomsbesiddelse til udlejning.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende

### Egne kapitalandele

Selskabets beholdning af egne aktier udgør nominelt kr. 24.000, hvilket svarer til 2 % af selskabskapitalen.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Selskabets ejendomme er solgt efter regnskabsårets udløb, og der er ingen drift i selskabet efter 01.08.2022.

## Resultatopgørelse 1. juni - 31. maj

| <u>Note</u>                              | <u>2021/22</u><br>kr. | <u>2020/21</u><br>kr. |
|--|-----------------------|-----------------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                 | <b>621.261</b>        | <b>219.497</b>        |
| Værdiregulering af investeringsejendomme | 500.000               | 0                     |
| 1 Personaleomkostninger                  | -116.688              | -208.557              |
| Andre finansielle indtægter              | 61.516                | 25.236                |
| Øvrige finansielle omkostninger          | -70.843               | -263.655              |
| <b>Resultat før skat</b>                 | <b>995.246</b>        | <b>-227.479</b>       |
| Skat af årets resultat                   | -109.362              | 49.944                |
| <b>Årets resultat</b>                    | <b>885.884</b>        | <b>-177.535</b>       |
| <b>Forslag til resultatdisponering:</b>  |                       |                       |
| Udbytte for regnskabsåret                | 0                     | 1.008.600             |
| Overføres til overført resultat          | 885.884               | 0                     |
| Disponeret fra overført resultat         | 0                     | -1.186.135            |
| <b>Disponeret i alt</b>                  | <b>885.884</b>        | <b>-177.535</b>       |

**Balance 31. maj**

| <b>Aktiver</b>                               | 2022                    | 2021                     |
|--|-------------------------|--------------------------|
| <u>Note</u>                                  | <u>kr.</u>              | <u>kr.</u>               |
| <b>Anlægsaktiver</b>                         |                         |                          |
| 2 Investeringsejendomme                      | 9.500.000               | 9.000.000                |
| Materielle anlægsaktiver i alt               | <u>9.500.000</u>        | <u>9.000.000</u>         |
| Andre værdipapirer og kapitalandele          | 9.000                   | 9.000                    |
| Finansielle anlægsaktiver i alt              | <u>9.000</u>            | <u>9.000</u>             |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>                   | <b><u>9.509.000</u></b> | <b><u>9.009.000</u></b>  |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                     |                         |                          |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 46.899                  | 108.600                  |
| Udskudte skatteaktiver                       | 46.067                  | 155.429                  |
| Tilgodehavende selskabsskat                  | 9.978                   | 22.442                   |
| Andre tilgodehavender                        | 36.609                  | 26.608                   |
| Tilgodehavender i alt                        | <u>139.553</u>          | <u>313.079</u>           |
| Andre værdipapirer og kapitalandele          | 0                       | 834.902                  |
| Værdipapirer i alt                           | <u>0</u>                | <u>834.902</u>           |
| Likvide beholdninger                         | 200.381                 | 231.318                  |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>               | <b><u>339.934</u></b>   | <b><u>1.379.299</u></b>  |
| <b>Aktiver i alt</b>                         | <b><u>9.848.934</u></b> | <b><u>10.388.299</u></b> |



**Balance 31. maj**

| <b>Passiver</b>                                | 2022                    | 2021                     |
|--|-------------------------|--------------------------|
| <u>Note</u>                                    | <u>kr.</u>              | <u>kr.</u>               |
| <b>Egenkapital</b>                             |                         |                          |
| Virksomhedskapital                             | 1.200.000               | 1.200.000                |
| Overført resultat                              | 4.596.086               | 3.710.202                |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret            | 0                       | 1.008.600                |
| <b>Egenkapital i alt</b>                       | <b><u>5.796.086</u></b> | <b><u>5.918.802</u></b>  |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                      |                         |                          |
| 3 Gæld til realkreditinstitutter               | 3.354.692               | 3.609.839                |
| Deposita                                       | 0                       | 215.000                  |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt          | <u>3.354.692</u>        | <u>3.824.839</u>         |
| Kortfristet del af langfristet gæld            | 255.000                 | 255.000                  |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder            | 31.858                  | 76.315                   |
| Anden gæld                                     | 411.298                 | 313.343                  |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt          | <u>698.156</u>          | <u>644.658</u>           |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                | <b><u>4.052.848</u></b> | <b><u>4.469.497</u></b>  |
| <b>Passiver i alt</b>                          | <b><u>9.848.934</u></b> | <b><u>10.388.299</u></b> |
| <b>4 Oplysninger om dagsværdi</b>              |                         |                          |
| <b>5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b> |                         |                          |
| <b>6 Eventualposter</b>                        |                         |                          |

## Noter

---

|  | 2021/22<br>kr.   | 2020/21<br>kr.                             |
|--|------------------|--|
| <b>1. Personaleomkostninger</b>  |                  |  |
| Lønninger og gager   | 109.770          | 201.675                                    |
| Andre omkostninger til social sikring  | 6.918            | 6.882                                      |
|  | <u>116.688</u>   | <u>208.557</u>                             |
| <br>   |                  |  |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere   | <u>1</u>         | <u>1</u>                                   |
| <br>   |                  |  |
| <b>2. Investeringsejendomme</b>  |                  |  |
| Ejendommene er opgjort til nettorealiseringsværdi, svarende til salgspris af 01.08.2022.   |                  |  |
| <br>   |                  |  |
| <b>3. Gæld til realkreditinstitutter</b>   |                  |  |
| Gæld til realkreditinstitutter i alt   | 3.609.692        | 3.864.839                                  |
| Heraf forfalder inden for 1 år   | -255.000         | -255.000                                   |
|  | <u>3.354.692</u> | <u>3.609.839</u>                           |
| <br>   |                  |  |
| Andel af gæld, der forfalder efter 5 år  | <u>2.378.000</u> | <u>2.633.000</u>                           |
| <br>   |                  |  |
| <b>4. Oplysninger om dagsværdi</b>   |                  | <b>Investerings-<br/>ejendomme<br/>kr.</b> |
|  |                  | <u>9.500.000</u>                           |
| Dagsværdi ultimo   |                  | <u>9.500.000</u>                           |
| Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen  |                  | <u>500.000</u>                             |
| <br>   |                  |  |
| <b>5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>  |                  |  |
| Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.609 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. maj 2022 udgør 8.250 t.kr. |                  |  |

## Noter

---

### 6. Eventualposter

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Adamsen Holdings ApS, CVR-nr. 41141417, som er administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Adamsen & Adamsen A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### 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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførslers som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

### Finansielle anlægsaktiver

#### Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under anlægsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

#### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, består af børsnoterede aktier og obligationer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Ikke-børsnoterede kapitalandele måles til kostpris. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

#### Egenkapital

##### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

#### Selskabsskat 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 og for betalte acon-toskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende selskabsskat" eller "Skyldig selskabsskat".

## Anvendt regnskabspraksis

---

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Adamsen & Adamsen A/S solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sam-beskatningskredsen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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.

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.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.