

---

# *Adrian Ejendomme ApS*

Industrihaven 10, 3300 Frederiksværk

## Årsrapport for 2020

---

CVR-nr. 40 08 54 91

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 11/6 2021

Henrik Adrian Petersen  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 4

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 5

Balance 31. december 6

Egenkapitalopgørelse 8

Noter til årsregnskabet 9

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for Adrian Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2020.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksværk, den 11. juni 2021

## Direktion

Henrik Adrian Petersen  
direktør

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Adrian Ejendomme ApS

## Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Adrian Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Grundlag for konklusion

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. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## 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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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 ud-

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

trykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Trekantområdet, den 11. juni 2021

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Steffen Kjær Rasmussen

statsautoriseret revisor

mne9867

# Selskabsoplysninger

**Selskabet**

Adrian Ejendomme ApS  
Industrihaven 10  
3300 Frederiksværk

CVR-nr.: 40 08 54 91  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Stiftet: 10. december 2018  
Regnskabsår: 2. regnskabsår  
Hjemstedskommune: Halsnæs

**Direktion**

Henrik Adrian Petersen

**Revisor**

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Herredsvej 32  
7100 Vejle

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2020 DKK	2019 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>195.881</b>	<b>205.187</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	-28.720	-30.352
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>167.161</b>	<b>174.835</b>
Finansielle indtægter	3	8.077	0
Finansielle omkostninger	4	-117.376	-125.323
<b>Resultat før skat</b>		<b>57.862</b>	<b>49.512</b>
Skat af årets resultat	5	-12.826	-12.379
<b>Årets resultat</b>		<b>45.036</b>	<b>37.133</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		45.036	37.133
		<b>45.036</b>	<b>37.133</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2020 DKK	2019 DKK
Grunde og bygninger		2.407.288	2.436.008
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>2.407.288</b>	<b>2.436.008</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>2.407.288</b>	<b>2.436.008</b>
Andre tilgodehavender		237.382	229.673
<b>Tilgodehavender</b>		<b>237.382</b>	<b>229.673</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>24.367</b>	<b>33.646</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>261.749</b>	<b>263.319</b>
<b>Aktiver</b>		<b>2.669.037</b>	<b>2.699.327</b>



# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2020 DKK	2019 DKK
Selskabskapital		50.000	50.000
Overført resultat		82.168	37.133
<b>Egenkapital</b>		<b>132.168</b>	<b>87.133</b>
Hensættelse til udskudt skat		2.105	873
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>2.105</b>	<b>873</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.625	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		2.432.035	2.524.274
Selskabsskat		12.104	12.047
Deposita		75.000	75.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.534.764</b>	<b>2.611.321</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>2.534.764</b>	<b>2.611.321</b>
<b>Passiver</b>		<b>2.669.037</b>	<b>2.699.327</b>
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6		
Anvendt regnskabspraksis	7		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u> DKK	<u>Overført resultat</u> DKK	<u>I alt</u> DKK
Egenkapital 1. januar	50.000	37.132	87.132
Årets resultat	0	45.036	45.036
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>50.000</b>	<b>82.168</b>	<b>132.168</b>

# Noter til årsregnskabet

## 1 Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje og administrere fast ejendom samt anden efter ledelsens skøn dermed forbunden virksomhed.

	<u>2020</u> DKK	<u>2019</u> DKK
<b>2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	<u>28.720</u>	<u>30.352</u>
	<b><u>28.720</u></b>	<b><u>30.352</u></b>
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	<u>8.077</u>	<u>0</u>
	<b><u>8.077</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	<u>117.376</u>	<u>125.323</u>
	<b><u>117.376</u></b>	<b><u>125.323</u></b>
<b>5 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	11.594	11.506
Årets udskudte skat	<u>1.232</u>	<u>873</u>
	<b><u>12.826</u></b>	<b><u>12.379</u></b>

## 6 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Eventualforpligtelser

Der er ingen sikkerhedsstillelser og eventualforpligtigelser pr. 31. december 2020.

# Noter til årsregnskabet

## 7 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Adrian Ejendomme ApS for 2020 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsregnskab for 2020 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Ved salg af varer og tjenesteydelser indregnes nettoomsætning, når fordele og risici vedrørende de solgte varer er overgået til køber, nettoomsætningen kan måles pålideligt og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele ved salget vil tilgå selskabet.

### Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå virksomhedens nettoomsætning.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder indirekte produktionsomkostninger og omkostninger til lokaler, salg og distribution samt selskabets administration mv.

# Noter til årsregnskabet

## 7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af fremstilling af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen over fremstillingsperioden.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Øvrige bygninger 50 år

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat til nul.

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

# Noter til årsregnskabet

## 7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

Udskudte skatteaktiver 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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem proventet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

## Noter til årsregnskabet

### 7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.