

## **Adler & Nygaard Ejendomme ApS**

**Glentevej 1  
4200 Slagelse**

**CVR-nummer 41216921**

### **Årsrapport**

**1. september 2021 - 31. august 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 27. februar 2023

---

Martin Adler  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegning og erklæring</b>	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>5</b>
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	6
Aktiver	7
Passiver	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	11

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

Adler & Nygaard Ejendomme ApS  
Glentevej 1  
4200 Slagelse

Hjemstedskommune: Slagelse  
CVR-nummer: 41216921  
Regnskabsperiode: 1. september 2021 - 31. august 2022

### Direktion

Martin Adler Sørensen

### Revisor

Dansk Revision Slagelse  
Godkendt revisionsaktieselskab  
Ndr. Ringgade 74  
4200 Slagelse

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. september 2021 - 31. august 2022 for Adler & Nygaard Ejendomme ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. august 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. september 2021 - 31. august 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Slagelse, 24. februar 2023

**Direktionen:**

Martin Adler Sørensen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

---

### Til ledelsen i Adler & Nygaard Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Adler & Nygaard Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. september 2021 - 31. august 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ledelse har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder 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 selskabets ledelse 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 selskabets ledelses 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, selskabets ledelse 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.

Slagelse, 24. februar 2023

### Dansk Revision Slagelse

Godkendt revisionsaktieselskab, CVR-nr. 29919801

Kim Thomas Nielsen  
Partner, Statsautoriseret revisor  
mne28660

## Ledelsesberetning

---

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter er køb, salg samt renovering og udlejning af fast ejendom.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i regnskabsåret realiseret et overskud på 167 TDKK. Egenkapitalen udgør herefter 68 TDKK.

### Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

Note	<b>Resultatopgørelse</b>	2021/22 DKK	2020/21 1.000 DKK
	<b>Perioden 1. september - 31. august</b>		
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>330.006</b>	<b>-62</b>
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-15.991	0
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>314.015</b>	<b>-62</b>
	Finansielle omkostninger	-99.050	-115
	<b>Resultat før skat</b>	<b>214.966</b>	<b>-177</b>
	Skat af årets resultat	-48.146	38
	<b>Årets resultat</b>	<b>166.820</b>	<b>-139</b>
	<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
	Overført resultat	166.820	-139
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>166.820</b>	<b>-139</b>
1	Antal beskæftigede		

Note	Balance	2021/22 DKK	2020/21 1.000 DKK
<b>Aktiver pr. 31. august</b>			
	Grunde og bygninger	3.281.272	0
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>3.281.272</b>	<b>0</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>3.281.272</b>	<b>0</b>
	Varebeholdning	0	2.108
	<b>Varebeholdninger</b>	<b>0</b>	<b>2.108</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	8.562	0
	Udskudte skatteaktiver	0	38
	Periodeafgrænsningsposter	26.700	12
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>35.262</b>	<b>50</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>29.326</b>	<b>0</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>64.587</b>	<b>2.158</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>3.345.859</b>	<b>2.158</b>



Note	Balance	2021/22 DKK	2020/21 1.000 DKK
	<b>Passiver pr. 31. august</b>		
	Virksomhedskapital	40.000	40
	Overført resultat	27.555	-139
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>67.555</b>	<b>-99</b>
	Hensættelser til udskudt skat	10.277	0
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>10.277</b>	<b>0</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	2.023.206	0
	Kreditinstitutter	383.858	0
2	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>2.407.064</b>	<b>0</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	46.640	0
	Kreditinstitutter	19.799	1.497
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	195.405	311
	Anden gæld	81.336	0
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	517.783	449
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>860.963</b>	<b>2.257</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3.268.027</b>	<b>2.257</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>3.345.859</b>	<b>2.158</b>
3	Eventualforpligtelser		
4	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

**Egenkapitaloppgørelse**

---

<b>Egenkapital</b>	<b>Virksom- hedskapi- tal</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Perioden 1. september - 31. august			
Saldo primo	40	-139	-99
Årets resultat	0	167	167
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>40</b>	<b>28</b>	<b>68</b>

Noter	2021/22	2020/21
	DKK	1.000 DKK
<b>1 Antal beskæftigede</b>		
Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 2 beskæftigede.		
<b>2 Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	2.147.903	0
<b>3 Eventualforpligtelser</b>		
Ingen.		
<b>4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut er afgivet ejerpantebreve på nom. 418 TDKK., der giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. august 2022 udgør 3.281 TDKK.		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut 2.070 TDKK er der afgivet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. august 2022 udgør 3.281 TDKK.		

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes 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.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes i den periode, som lejen vedrører. Indtægter fra videresalg af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang.

#### Bruttofortjeneste

Indtægter fra videresalg af ejendomme samt huslejeindtægter fratrukket kostpris på solgte ejendomme, ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og drift af ejendom mv.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og –omkostninger mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets 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.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstider og restværdi.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Der indgår forventede brugstider og restværdier som følger:	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	50 %

#### Nedskrivning på anlægsaktiver

Nedskrivning på anlægsaktiver Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning. Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi. Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

#### Byggeprojekter

Byggeprojekter måles til kostpris efter FIFO-metoden eller nettorealiseringsværdien, hvor denne er lavere. Eventuelle nedskrivninger til nettorealiseringsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Nettorealiseringsværdi for byggeprojekter opgøres som salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

### Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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.

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 positiv skattepligtig indkomst eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Martin Adler Sørensen

Direktør

Serienummer: c77c84a4-7675-496c-b98b-137f85e8d08f

IP: 80.208.xxx.xxx

2023-02-27 10:55:31 UTC



## Holger Nygaard Kristensen

Bestyrelsesformand

Serienummer: 32c627df-c16e-4ef6-9fd5-1cc956c75a09

IP: 195.189.xxx.xxx

2023-02-27 11:05:41 UTC



## Kim Thomas Nielsen

Godkendt revisor

Serienummer: CVR:29919801-RID:27160951

IP: 188.120.xxx.xxx

2023-02-27 11:21:24 UTC



## Martin Adler Sørensen

Dirigent

Serienummer: c77c84a4-7675-496c-b98b-137f85e8d08f

IP: 80.208.xxx.xxx

2023-03-01 21:52:52 UTC



Penneo dokumentnøgle: GWJPF-EIEOT-AFZMK-OFJEH-NYNZW-KE6VQ

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>