



Tlf.: 39 15 52 00  
koebenhavn@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Havneholmen 29  
DK-1561 København V  
CVR-nr. 20 22 26 70

**EJENDOMMENE ADELGADE 106-108 APS  
BREDGADE 36, 3. TV, 1260 KØBENHAVN K  
ÅRSRAPPORT  
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 17. januar 2023

---

Thoms Dencker-Jensen

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger .....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse .....	9
Noter.....	10
Anvendt regnskabspraksis.....	11-12

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Ejendommene Adelgade 106-108 ApS Bredgade 36, 3. tv 1260 København K
	CVR-nr.: 41 25 11 90 Stiftet: 1. oktober 2019 Kommune: Hørsholm Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Thomas Dencker-Jensen
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V
<b>Pengeinstitut</b>	Danske Bank Holmens Kanal 2 - 12 1092 København K

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Ejendommene Adelgade 106-108 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hørsholm, den 17. januar 2023

Direktion:

---

Thomas Dencker-Jensen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejerne i Ejendommene Adelgade 106-108 ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendommene Adelgade 106-108 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen 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 ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen 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.

København, den 17. januar 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Michael Søby  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne33685

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af 2 investeringsejendomme.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

### **Forventninger til fremtiden**

Det er ledelsens forventning, at resultatet for 2022 vil være på niveau med 2021.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>NETTOOMSÆTNING</b> .....		<b>2.617.182</b>	<b>2.559.735</b>
Eksterne omkostninger.....		-600.796	-935.349
<b>BRUTTORESULTAT</b> .....		<b>2.016.386</b>	<b>1.624.386</b>
Personaleomkostninger.....	1	-611.634	-1.010.060
Af- og nedskrivninger.....		-52.650	-52.650
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>1.352.102</b>	<b>561.676</b>
Andre finansielle omkostninger.....		-7.156	-7.837
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>1.344.946</b>	<b>553.839</b>
Skat af årets resultat.....	2	-296.043	-138.135
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>1.048.903</b>	<b>415.704</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		120.204	1.000.000
Overført resultat.....		928.699	-584.296
<b>I ALT</b> .....		<b>1.048.903</b>	<b>415.704</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Investeringsejendomme.....		13.782.050	13.834.700
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>13.782.050</b>	<b>13.834.700</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>13.782.050</b>	<b>13.834.700</b>
Udskudte skatteaktiver.....		34.749	23.166
Tilgodehavender.....		34.749	23.166
Likvide beholdninger.....		1.970.378	1.560.915
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>2.005.127</b>	<b>1.584.081</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>15.787.177</b>	<b>15.418.781</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		40.000	40.000
Overført resultat.....		13.539.891	12.611.193
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		120.204	1.000.000
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>13.700.095</b>	<b>13.651.193</b>
Deposita og forudbetalt leje.....		1.757.521	1.636.853
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>4</b>	<b>1.757.521</b>	<b>1.636.853</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		25.000	22.500
Selskabsskat.....		259.626	46.530
Anden gæld.....		44.935	61.705
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>329.561</b>	<b>130.735</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>2.087.082</b>	<b>1.767.588</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>15.787.177</b>	<b>15.418.781</b>



**EGENKAPITALOPGØRELSE**

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2022.....	40.000	12.611.192	1.000.000	13.651.192
Forslag til resultatdisponering.....		928.699	120.204	1.048.903
<b>Transaktioner med ejere</b>				
Ordinært udbytte.....			-1.000.000	-1.000.000
<b>Egenkapital 31. december 2022.....</b>	<b>40.000</b>	<b>13.539.891</b>	<b>120.204</b>	<b>13.700.095</b>

## NOTER

				Note
<b>Personaleomkostninger</b>				<b>1</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1		
Løn og gager.....	608.600	1.007.231		
Andre omkostninger til social sikring.....	3.034	2.657		
Andre personaleomkostninger.....	0	172		
	<b>611.634</b>	<b>1.010.060</b>		
 <b>Skat af årets resultat</b>				 <b>2</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	307.626	133.408		
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	0	16.310		
Regulering af udskudt skat.....	-11.583	-11.583		
	<b>296.043</b>	<b>138.135</b>		
 <b>Materielle anlægsaktiver</b>				 <b>3</b>
		Investeringsejen omme		
Kostpris 1. januar 2022.....		13.940.000		
Kostpris 31. december 2022.....		<b>13.940.000</b>		
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022.....		105.300		
Årets afskrivninger.....		52.650		
Af- og nedskrivninger 31. december 2022.....		<b>157.950</b>		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....		<b>13.782.050</b>		
 <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>				 <b>4</b>
	31/12 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2021 gæld i alt
Deposita og forudbetalt leje.....	1.757.521	0	1.757.521	1.636.853
	<b>1.757.521</b>	<b>0</b>	<b>1.757.521</b>	<b>1.636.853</b>

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

Årsrapporten for Ejendommene Adelgade 106-108 ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

**RESULTATOPGØRELSEN****Nettoomsætning**

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

**Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

**Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

**Skat**

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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

**BALANCEN****Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede 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 foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	100 år	8.675.000 kr.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Værdiforringelse af 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, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Skyldig skat 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 samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles 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 bortset fra poster, der føres direkte i egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.