



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 2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 20. januar 2021

---

Thoms Dencker-Jensen

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<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.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

**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 Hjemsted: 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
<b>Generalforsamling</b>	Ordinær generalforsamling afholdes 20. januar 2021, kl. 15.00, på selskabets adresse.

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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 19. januar 2021

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 2020 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, de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

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 19. januar 2021

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Peter Rasborg  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne16537

## 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 2021 vil være på niveau med 2020.

## RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2020 kr.
<b>NETTOOMSÆTNING</b> .....		<b>2.525.276</b>
Eksterne omkostninger.....		-1.066.335
<b>BRUTTORESULTAT</b> .....		<b>1.458.941</b>
Personaleomkostninger.....	1	-1.011.337
Af- og nedskrivninger.....		-52.650
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>394.954</b>
Skat af årets resultat.....	2	-75.295
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>319.659</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat.....		319.659
<b>I ALT</b> .....		<b>319.659</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2020 kr.
Investeringsejendomme.....		13.887.350
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>13.887.350</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>13.887.350</b>
Udskudte skatteaktiver.....	4	11.583
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>11.583</b>
Likvide beholdninger.....		992.042
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>1.003.625</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>14.890.975</b>
<b>PASSIVER</b>		
Selskabskapital.....		40.000
Overført resultat.....		13.195.488
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>13.235.488</b>
Deposita og forudbetalt leje.....		1.546.108
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>5</b>	<b>1.546.108</b>
Selskabsskat.....		86.878
Anden gæld.....		22.501
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>109.379</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>1.655.487</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>14.890.975</b>
Eventualposter mv.	6	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7	



## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overkurs ved emission	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2020.....	40.000	12.875.829	0	12.915.829
Forslag til resultatdisponering.....			319.659	319.659
Tilladt udligning.....		-12.875.829	12.875.829	0
<b>Egenkapital 31. december 2020.....</b>	<b>40.000</b>	<b>0</b>	<b>13.195.488</b>	<b>13.235.488</b>

## NOTER

	2020 kr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>		<b>1</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	
Løn og gager .....	1.008.600	
Andre omkostninger til social sikring.....	2.359	
Andre personaleomkostninger.....	378	
	<b>1.011.337</b>	
 <b>Skat af årets resultat</b>		 <b>2</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	86.878	
Regulering af udskudt skat.....	-11.583	
	<b>75.295</b>	
 <b>Materielle anlægsaktiver</b>		 <b>3</b>
	Investeringseje domme	
Kostpris 1. januar 2020.....	13.940.000	
<b>Kostpris 31. december 2020.....</b>	<b>13.940.000</b>	
Årets afskrivninger .....	52.650	
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2020.....</b>	<b>52.650</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020.....</b>	<b>13.887.350</b>	
 <b>Udskudt skatteaktiv</b>		 <b>4</b>
Hensættelse til udskudt skat vedrører forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier på materielle anlægsaktiver.		
Beløbet specificeres således:		
	Regnskabsmæssig værdi	Skattemæssig værdi
		Midlertidig forskelle
Grunde og bygninger.....	0	13.940.000
	0	-13.940.000
Udskudte skatteaktiver.....		<b>11.583</b>
Årets udskudte skat i resultatopgørelsen.....		11.583
<b>Udskudt skatteaktiv 31. december.....</b>		<b>11.583</b>

## NOTER

					Note
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					<b>5</b>
	31/12 2020 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2019 gæld i alt	
Deposita og forudbetalt leje.....	1.546.108	0	1.546.108	0	
	<b>1.546.108</b>	<b>0</b>	<b>1.546.108</b>	<b>0</b>	
<b>Eventualposter mv.</b>					<b>6</b>
<b>Eventualforpligtelser</b>					
Ingen.					
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>					<b>7</b>
Ingen.					

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

Årsrapporten for Ejendommene Adelgade 106-108 ApS for 2020 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter følgende regnskabspraksis.

**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.

**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 salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

**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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **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.