

# **Adyn Ejendomme ApS**

**Hambros Allé 1  
2900 Hellerup**

**CVR-nr. 41 51 15 08**

**Årsrapport for perioden  
8. juli til 31. december 2020**

**(1. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 30. juni 2021

---

Marcus Choleva  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 8. juli - 31. december	7
Balance 31. december	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter til årsrapporten	11
Anvendt regnskabspraksis	14

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 8. juli - 31. december 2020 for Adyn Ejendomme 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 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 8. juli - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 30. juni 2021

**Direktion**

Marcus Choleva

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

### ***Til kapitalejeren i Adyn Ejendomme ApS***

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Adyn Ejendomme ApS for regnskabsåret 8. juli - 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er 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 8. juli - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen 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 revisionsbevis 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 for 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 revisionen af årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Hellerup, den 30. juni 2021

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33 77 12 31

Martin Lunden  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne32209

Daniel Nielsen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne45105

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Adyn Ejendomme ApS  
Hambros Allé 1  
2900 Hellerup

CVR-nr.: 41 51 15 08

Regnskabsperiode: 8. juli - 31. december 2020

Stiftet: 8. juli 2020

Regnskabsår: 1. regnskabsår

Hjemsted: Gentofte

### Direktion

Marcus Choleva

### Revision

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Strandvejen 44  
2900 Hellerup

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktivitet er investering i kapitalandele med aktiviteter inden for udlejning og administration af fast ejendom.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2020 udviser et overskud på kr. 7.670.610, og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på kr. 8.670.610.

Selskabet er ikke i væsentlig grad påvirket af følger fra Covid-19 pandemien, der opstod i foråret 2020.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.



## Resultatopgørelse 8. juli - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.
<b>Nettoomsætning</b>		<b>0</b>
Andre eksterne omkostninger		-43.500
<b>Bruttoresultat</b>		<b>-43.500</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-43.500</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	1	9.558.385
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	2	-511.851
Finansielle indtægter	3	3.730
Finansielle omkostninger	4	-1.724.235
<b>Resultat før skat</b>		<b>7.282.529</b>
Skat af årets resultat	5	388.081
<b>Årets resultat</b>		<b><u>7.670.610</u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		9.046.534
Overført resultat		-1.375.924
		<b><u>7.670.610</u></b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.
<b>Aktiver</b>		
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	6	261.962.270
Kapitalandele i associerede virksomheder	7	<u>17.771.119</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b><u>279.733.389</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>279.733.389</u></b>
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		<u>388.081</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>388.081</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>388.081</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u><u>280.121.470</u></u></b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.
<b>Passiver</b>		
Virksomhedskapital		1.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		9.046.534
Overført resultat		<u>-1.375.924</u>
<b>Egenkapital</b>	8	<b><u>8.670.610</u></b>
Gæld til tilknyttede virksomheder		271.440.860
Anden gæld		<u>10.000</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>271.450.860</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>271.450.860</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>280.121.470</u></b>
Eventualforpligtelser	9	
Nærtstående parter og ejerforhold	10	

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 8. juli 2020	0	0	0	0
Årets resultat	0	0	-1.375.924	-1.375.924
Resultat i tilknyttede virksomheder	0	9.558.385	0	9.558.385
Resultat i associerede virksomheder	0	-511.851	0	-511.851
Kontant indbetaling i forbindelse med stiftelse	1.000.000	0	0	1.000.000
<b>Egenkapital 31. december 2020</b>	<b>1.000.000</b>	<b>9.046.534</b>	<b>-1.375.924</b>	<b>8.670.610</b>

## Noter

	<u>2020</u> kr.
<b>1 Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>	
Andel af overskud i tilknyttede virksomheder	<u>9.558.385</u>
	<b><u>9.558.385</u></b>
	<u>2020</u> kr.
<b>2 Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder</b>	
Andel af overskud i associerede virksomheder	<u>-511.851</u>
	<b><u>-511.851</u></b>
	<u>2020</u> kr.
<b>3 Finansielle indtægter</b>	
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	<u>3.730</u>
	<b><u>3.730</u></b>
	<u>2020</u> kr.
<b>4 Finansielle omkostninger</b>	
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	<u>1.724.235</u>
	<b><u>1.724.235</u></b>

## Noter

	<u>2020</u> kr.
<b>5 Skat af årets resultat</b>	
Årets aktuelle skat	<u>-388.081</u>
	<u><b>-388.081</b></u>
	<u>2020</u> kr.
<b>6 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>	
Kostpris 8. juli 2020	0
Tilgang i årets løb	<u>252.403.885</u>
Kostpris 31. december 2020	<u>252.403.885</u>
Værdireguleringer 8. juli 2020	0
Årets resultat	<u>9.558.385</u>
Værdireguleringer 31. december 2020	<u>9.558.385</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b>	<u><b>261.962.270</b></u>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

<u>Navn</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Ejerandel</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>Årets resultat</u>
Anpartsselskabet af 1. september 1984 ApS	Gentofte	100%	188.071.816	10.444.890
Investeringselskabet af 1.10.1979 ApS	Gentofte	100%	25.475.849	2.808.701
Freden-Invest ApS	Gentofte	100%	23.456.156	1.176.343
Nora Bio ApS	Gentofte	100%	21.660.148	2.296.463
Toftebakken 5 Birkerød ApS	Gentofte	100%	2.975.738	-166.221
MABA Invest ApS	Gentofte	100%	322.563	114.472

## Noter

	<u>2020</u> kr.
<b>7 Kapitalandele i associerede virksomheder</b>	
Kostpris 8. juli 2020	0
Tilgang i årets løb	<u>18.282.970</u>
Kostpris 31. december 2020	<u>18.282.970</u>
Værdireguleringer 8. juli 2020	0
Årets resultat	<u>-511.851</u>
Værdireguleringer 31. december 2020	<u>-511.851</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b>	<b><u><u>17.771.119</u></u></b>

Kapitalandele i associerede virksomheder specificerer sig således:

<u>Navn</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Ejerandel</u>
ApS KG Bolig	Gentofte	50%
Rosen Holbæk	Holbæk	50%

## Noter

### 8 Egenkapital

Virksomhedskapitalen specificerer sig således:

	Pålydende værdi
250.000 A-anparter á kr. 1	250.000
750.000 B-anparter á kr. 1	750.000
	<u>1.000.000</u>

Virksomhedskapitalen har udviklet sig således:

	2020	2019	2018	2017	2016
	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.
Virksomhedskapital 8. juli 2020	0	0	0	0	0
Tilgang i året	1.000.000	0	0	0	0
<b>Virksomhedskapital</b>	<b>1.000.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### 9 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Midon ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

### 10 Nærtstående parter og ejerforhold

#### Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet Midon ApS, Gentofte

### 11 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Adyn Ejendomme ApS for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten for 2020 er aflagt i kr.



## Noter

### 11 Anvendt regnskabspraksis

#### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

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.

#### Resultatopgørelsen

##### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

##### 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 -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta mv.

##### Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance/tab.

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance/tab.

## Noter

### 11 Anvendt regnskabspraksis

#### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som 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.

#### Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles i moderselskabsregnskabet efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg af resterende merværdier og positiv goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder bindes som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra dattervirksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af årsrapporten for Adyn Ejendomme ApS, bindes ikke på opskrivningsreserven.

#### Selskabsskat og udskudt skat

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 sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

## **Noter**

### **11 Anvendt regnskabspraksis**

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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

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 på egenkapitalen.

#### **Gældsforpligtelser**

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