

Adyn Ejendomme ApS

**Hambros Allé 1
2900 Hellerup**

CVR-nr. 41 51 15 08

Årsrapport for 2023

(4. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 25. juni 2024

Jacob Monberg
dirigent

Indholdsfortegnelse

| | Side |
|--------------------------------------------|-------------|
| Påtegninger | |
| Ledelsespåtegning | 1 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 2 |
| | |
| Ledelsesberetning | |
| Selskabsoplysninger | 5 |
| Ledelsesberetning | 6 |
| | |
| Årsregnskab | |
| Resultatopgørelse 1. januar - 31. december | 7 |
| Balance 31. december | 8 |
| Egenkapitalopgørelse | 10 |
| Noter | 11 |
| Anvendt regnskabspraksis | 14 |

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Adyn Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 25. juni 2024

Direktion

David Choleva

Bestyrelse

David Choleva
formand

Kent Hedegaard
næstformand

Jacob Monberg

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Adyn Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Adyn Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA's Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 25. juni 2024

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 12 31

Martin Lunden
Statsautoriseret revisor
mne32209

Selskabsoplysninger

Selskabet

Adyn Ejendomme ApS
Hambros Allé 1
2900 Hellerup

CVR-nr.: 41 51 15 08

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023

Stiftet: 8. juli 2020

Regnskabsår: 4. regnskabsår

Hjemsted: Gentofte

Bestyrelse

David Choleva, formand
Kent Hedegaard, næstformand
Jacob Monberg

Direktion

David 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 2023 udviser et overskud på DKK 7.154.909, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på DKK 230.227.888.

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 1. januar - 31. december

| | Note | 2023 DKK | 2022 DKK |
|-------------------------------------------------------|------|------------------|-------------------|
| Bruttotab | | -106.250 | -33.750 |
| Resultat før finansielle poster | | -106.250 | -33.750 |
| Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder | 1 | 9.249.466 | 55.482.049 |
| Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder | 2 | -1.145.367 | -301.318 |
| Finansielle omkostninger | 3 | -1.096.557 | -903.956 |
| Resultat før skat | | 6.901.292 | 54.243.025 |
| Skat af årets resultat | 4 | 253.617 | 206.295 |
| Årets resultat | | 7.154.909 | 54.449.320 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | 7.154.909 | 54.449.320 |
| | | 7.154.909 | 54.449.320 |

Balance 31. december

| | Note | 2023 DKK | 2022 DKK |
|------------------------------------------|------|--------------------|--------------------|
| Aktiver | | | |
| Kapitalandele i tilknyttede virksomheder | 5 | 238.073.298 | 228.823.832 |
| Kapitalandele i associerede virksomheder | 6 | 16.371.537 | 17.516.904 |
| Finansielle anlægsaktiver | | 254.444.835 | 246.340.736 |
| Anlægsaktiver i alt | | 254.444.835 | 246.340.736 |
| Tilgodehavende sambeskatningsbidrag | | 416.629 | 206.295 |
| Tilgodehavender | | 416.629 | 206.295 |
| Omsætningsaktiver i alt | | 416.629 | 206.295 |
| Aktiver i alt | | 254.861.464 | 246.547.031 |

Balance 31. december

| | <u>Note</u> | <u>2023</u> DKK | <u>2022</u> DKK |
|----------------------------------------|-------------|---------------------------|---------------------------|
| Passiver | | | |
| Virksomhedskapital | | 1.000.000 | 1.000.000 |
| Overført resultat | | <u>229.227.888</u> | <u>222.072.979</u> |
| Egenkapital | 7 | <u>230.227.888</u> | <u>223.072.979</u> |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 24.623.575 | 23.464.053 |
| Anden gæld | | <u>10.001</u> | <u>9.999</u> |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | <u>24.633.576</u> | <u>23.474.052</u> |
| Gældsforpligtelser i alt | | <u>24.633.576</u> | <u>23.474.052</u> |
| Passiver i alt | | <u>254.861.464</u> | <u>246.547.031</u> |
| Eventualforpligtelser | 8 | | |
| Nærtstående parter og ejerforhold | 9 | | |

Egenkapitalopgørelse

| | <u>Virksomheds- kapital</u> | <u>Overført resultat</u> | <u>I alt</u> |
|--------------------------------------|---------------------------------|------------------------------|---------------------------|
| Egenkapital 1. januar 2023 | 1.000.000 | 222.072.979 | 223.072.979 |
| Årets resultat | 0 | 7.154.909 | 7.154.909 |
| Egenkapital 31. december 2023 | <u>1.000.000</u> | <u>229.227.888</u> | <u>230.227.888</u> |

Noter

| | <u>2023</u> DKK | <u>2022</u> DKK |
|----------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| 1 Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder | | |
| Andel af overskud i tilknyttede virksomheder | <u>9.249.466</u> | <u>55.482.049</u> |
| | <u>9.249.466</u> | <u>55.482.049</u> |
| | | |
| | <u>2023</u> DKK | <u>2022</u> DKK |
| 2 Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder | | |
| Andel af underskud i associerede virksomheder | <u>-1.145.367</u> | <u>-301.318</u> |
| | <u>-1.145.367</u> | <u>-301.318</u> |
| | | |
| | <u>2023</u> DKK | <u>2022</u> DKK |
| 3 Finansielle omkostninger | | |
| Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder | <u>1.096.557</u> | <u>903.956</u> |
| | <u>1.096.557</u> | <u>903.956</u> |
| | | |
| | <u>2023</u> DKK | <u>2022</u> DKK |
| 4 Skat af årets resultat | | |
| Årets aktuelle skat | <u>-253.617</u> | <u>-206.295</u> |
| | <u>-253.617</u> | <u>-206.295</u> |

Noter

| | <u>2023</u> | <u>2022</u> |
|---------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| | DKK | DKK |
| 5 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder | | |
| Kostpris 1. januar 2023 | 252.403.885 | 252.403.885 |
| Kostpris 31. december 2023 | 252.403.885 | 252.403.885 |
| Værdireguleringer 1. januar 2023 | -23.580.053 | -79.062.102 |
| Årets resultat | 9.249.466 | 55.482.049 |
| Værdireguleringer 31. december 2023 | -14.330.587 | -23.580.053 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023 | <u>238.073.298</u> | <u>228.823.832</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 | Gentofte | 100% | 152.998.003 | 1.681.232 |
| ApS Investeringselskabet af 1.10.1979 | Gentofte | 100% | 32.617.428 | 4.403.085 |
| ApS Freden-Invest | Gentofte | 100% | 20.922.723 | 952.937 |
| ApS Nora Bio | Gentofte | 100% | 27.841.229 | 2.287.660 |
| ApS Toftebakken 5 Birkerød | Gentofte | 100% | 3.325.027 | -101.640 |
| ApS MABA Invest | Gentofte | 100% | 368.888 | 26.192 |

Noter

| | <u>2023</u> DKK | <u>2022</u> DKK |
|---------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| 6 Kapitalandele i associerede virksomheder | | |
| Kostpris 1. januar 2023 | <u>18.282.970</u> | <u>18.282.970</u> |
| Kostpris 31. december 2023 | <u>18.282.970</u> | <u>18.282.970</u> |
| Værdireguleringer 1. januar 2023 | -766.066 | -464.748 |
| Årets resultat | <u>-1.145.367</u> | <u>-301.318</u> |
| Værdireguleringer 31. december 2023 | <u>-1.911.433</u> | <u>-766.066</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023 | <u>16.371.537</u> | <u>17.516.904</u> |

Kapitalandele i associerede virksomheder specificerer sig således:

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

Noter

7 Egenkapital

Virksomhedskapitalen specificerer sig således:

| | Pålydende værdi |
|----------------------------|------------------|
| 250.000 A-anparter á DKK 1 | 250.000 |
| 750.000 B-anparter á DKK 1 | 750.000 |
| | <u>1.000.000</u> |

Virksomhedskapitalen har udviklet sig således:

| | 2023 DKK | 2022 DKK | 2021 DKK | 2020 DKK | 2019 DKK |
|--------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|-------------|
| Virksomhedskapital 1. januar 2023 | 1.000.000 | 1.000.000 | 1.000.000 | 0 | 0 |
| Tilgang i året | 0 | 0 | 0 | 1.000.000 | 0 |
| Virksomhedskapital | 1.000.000 | 1.000.000 | 1.000.000 | 1.000.000 | 0 |

8 Eventualforpligtelser

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

9 Nærtstående parter og ejerforhold

Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet MC-Group ApS, Gentofte

10 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Adyn Ejendomme ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten for 2023 er aflagt i DKK

Noter

10 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

Bruttotab

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttotab er et sammendrag af nettoomsætning og andre driftsindtægter med fradrag af andre eksterne omkostninger.

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.

Noter

10 Anvendt regnskabspraksis

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.

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, associerede virksomheder og kapitalinteresser

Kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser 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.

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

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser 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.

Noter

10 Anvendt regnskabspraksis

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'.

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 nettorealisationsværdi.

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.