

---

# ***Ejendomsselskabet Anja Adamsen ApS***

Strandpromenaden 61, 2., 2100 København Ø

## **Årsrapport for 2018/19** (regnskabsår 1/8 - 31/7)

---

CVR-nr. 59 96 96 17

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 30/12 2019

Jørgen Frost  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. august - 31. juli 6

Balance 31. juli 7

Egenkapitalopgørelse 9

Noter til årsregnskabet 10

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. august 2018 - 31. juli 2019 for Ejendomsselskabet Anja Adamsen ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. juli 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2018/19.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 30. december 2019

## Direktion

Anja Adamsen

## Bestyrelse

Jørgen Frost  
formand

Anja Adamsen

Cecilie Frost Adamsen

Maria Frost Adamsen

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Anja Adamsen ApS

## Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Anja Adamsen ApS for regnskabsåret 1. august 2018 - 31. juli 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. juli 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. august 2018 - 31. juli 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang 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 bevis 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 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi ud-

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

trykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

## 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.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Ringsted, den 30. december 2019

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Benny Lundgaard

statsautoriseret revisor

mne15270

# Selskabsoplysninger

## Selskabet

Ejendomsselskabet Anja Adamsen ApS  
Strandpromenaden 61, 2.  
2100 København Ø

CVR-nr.: 59 96 96 17  
Regnskabsperiode: 1. august - 31. juli  
Hjemstedskommune: København

## Bestyrelse

Jørgen Frost, formand  
Anja Adamsen  
Cecilie Frost Adamsen  
Maria Frost Adamsen

## Direktion

Anja Adamsen

## Revisor

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Eventyrvej 16  
4100 Ringsted

# Ledelsesberetning

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Anja Adamsen ApS for 2018/19 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at være holdingselskab for Tandlægeselskabet Anja Adamsen ApS, eje og administrere fast ejendom, investering i værdipapirer med videre og dermed anden beslægtet virksomhed.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2018/19 udviser et overskud på DKK 1.861.291, og selskabets balance pr. 31. juli 2019 udviser en egenkapital på DKK 12.579.558.

## Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse 1. august - 31. juli

	Note	2018/19 DKK	2017/18 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>202.145</b>	<b>31.462</b>
Personaleomkostninger	1	-110.000	-110.000
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	-103.223	-74.986
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-11.078</b>	<b>-153.524</b>
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		1.477.548	1.762.485
Finansielle indtægter	3	450.154	424.525
Finansielle omkostninger	4	-24.760	-75.323
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.891.864</b>	<b>1.958.163</b>
Skat af årets resultat	5	-30.573	-23.166
<b>Årets resultat</b>		<b>1.861.291</b>	<b>1.934.997</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	54.000	52.900
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-222.452	262.485
Overført resultat	2.029.743	1.619.612
	<b>1.861.291</b>	<b>1.934.997</b>



# Balance 31. juli

## Aktiver

	Note	2018/19 DKK	2017/18 DKK
Grunde og bygninger		1.649.370	1.710.294
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		387.932	295.231
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	6	<b>2.037.302</b>	<b>2.005.525</b>
Kapitalandele i dattervirksomheder	7	2.218.527	2.440.979
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>2.218.527</b>	<b>2.440.979</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>4.255.829</b>	<b>4.446.504</b>
Andre tilgodehavender		0	80.023
Udskudt skatteaktiv	9	5.925	0
Selskabsskat		0	43.209
Tilgodehavende selskabsskat hos tilknyttede virksomheder		434.544	492.360
Periodeafgrænsningsposter		4.889	4.473
<b>Tilgodehavender</b>		<b>445.358</b>	<b>620.065</b>
<b>Værdipapirer</b>	8	<b>9.223.305</b>	<b>6.495.910</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>179.071</b>	<b>1.035.163</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>9.847.734</b>	<b>8.151.138</b>
<b>Aktiver</b>		<b>14.103.563</b>	<b>12.597.642</b>

# Balance 31. juli

## Passiver

	Note	2018/19 DKK	2017/18 DKK
Selskabskapital		250.000	250.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		2.018.527	2.240.979
Overført resultat		10.257.031	8.227.288
Foreslået udbytte for regnskabsåret		54.000	52.900
<b>Egenkapital</b>		<b>12.579.558</b>	<b>10.771.167</b>
Hensættelse til udskudt skat	9	0	33.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>0</b>	<b>33.000</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		52.514	198.042
Gæld til tilknyttede virksomheder		541.490	712.069
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		561.377	543.076
Selskabsskat		334.951	307.400
Anden gæld		33.673	32.888
<b>Kortfristet gæld</b>		<b>1.524.005</b>	<b>1.793.475</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>1.524.005</b>	<b>1.793.475</b>
<b>Passiver</b>		<b>14.103.563</b>	<b>12.597.642</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	10		
Anvendt regnskabspraksis	11		

## Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. august	250.000	2.240.979	8.227.288	52.900	10.771.167
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-52.900	-52.900
Årets resultat	0	-222.452	2.029.743	54.000	1.861.291
<b>Egenkapital 31. juli</b>	<b>250.000</b>	<b>2.018.527</b>	<b>10.257.031</b>	<b>54.000</b>	<b>12.579.558</b>

# Noter til årsregnskabet

	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
	DKK	DKK
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	<u>110.000</u>	<u>110.000</u>
	<b>110.000</b>	<b>110.000</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	<u>103.223</u>	<u>74.986</u>
	<b>103.223</b>	<b>74.986</b>
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	13.517	0
Andre finansielle indtægter	<u>436.637</u>	<u>424.525</u>
	<b>450.154</b>	<b>424.525</b>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	0	50.571
Andre finansielle omkostninger	<u>24.760</u>	<u>24.752</u>
	<b>24.760</b>	<b>75.323</b>
<b>5 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	69.498	-16.655
Årets udskudte skat	<u>-38.925</u>	<u>39.821</u>
	<b>30.573</b>	<b>23.166</b>

# Noter til årsregnskabet

## 6 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger DKK	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar DKK
Kostpris 1. august	2.866.624	717.854
Tilgang i årets løb	0	135.000
Kostpris 31. juli	<u>2.866.624</u>	<u>852.854</u>
Ned- og afskrivninger 1. august	1.156.330	422.623
Årets afskrivninger	60.924	42.299
Ned- og afskrivninger 31. juli	<u>1.217.254</u>	<u>464.922</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. juli</b>	<b><u>1.649.370</u></b>	<b><u>387.932</u></b>

## 7 Kapitalandele i dattervirksomheder

	2018/19 DKK	2017/18 DKK
Kostpris 1. august	<u>200.000</u>	<u>200.000</u>
Kostpris 31. juli	<u>200.000</u>	<u>200.000</u>
Værdireguleringer 1. august	2.240.979	1.978.494
Årets resultat	1.477.548	1.762.485
Udbytte til moderselskabet	<u>-1.700.000</u>	<u>-1.500.000</u>
Værdireguleringer 31. juli	<u>2.018.527</u>	<u>2.240.979</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. juli</b>	<b><u>2.218.527</u></b>	<b><u>2.440.979</u></b>

## 8 Værdipapirer

Aktier	<u>9.223.305</u>	<u>6.495.910</u>
	<b><u>9.223.305</u></b>	<b><u>6.495.910</u></b>

## Noter til årsregnskabet

	2018/19	2017/18
	DKK	DKK
<b>9 Udskudt skatteaktiv</b>		
Materielle anlægsaktiver	-5.925	0
Værdipapirer	0	33.000
Overført til udskudt skatteaktiv	5.925	0
	<u>0</u>	<u>33.000</u>
<b>Udskudt skatteaktiv</b>		
Opgjort skatteaktiv	<u>5.925</u>	<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi</b>	<u>5.925</u>	<u>0</u>

## 10 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:

Ejerpantebreve på i alt TDKK 660, der giver pant i grunde og bygninger, til en samlet regnskabsmæssig værdi af	1.649.370	1.710.294
--	-----------	-----------

### Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat i koncernen udgør DKK 334.951. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at koncernens hæftelse udgør et større beløb.

# Noter til årsregnskabet

## 11 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Anja Adamsen ApS for 2018/19 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2018/19 er aflagt i DKK.

### Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110 udarbejdes der ikke koncernregnskab.

### Generelt om indregning og måling

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

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.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af lejeindtægter fra lejere. Indtægten indregnes i resultatopgørelsen for den periode regnskabet omfatter.

### Driftsomkostninger

Driftsomkostninger indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå virksomhedens nettoomsætning.

# Noter til årsregnskabet

## 11 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til kontorhold mv.

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning, andre driftsindtægter, driftsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posten ”Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder”.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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.

Selskabet er sambeskattet med 100% ejede danske dattervirksomheder. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.



# Noter til årsregnskabet

## 11 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Erhvervsejendom, Jernbanevej 3 afskrives med DKK 50.000 p.a. Scrapværdien er fastsat til DKK 1.500.000.

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Aktiver med en kostpris på under DKK 13.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

#### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

#### Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i dattervirksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i dattervirksomhederne.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

# Noter til årsregnskabet

## 11 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende forsikringspræmier.

### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

### Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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.

Udskudte skatteaktiver måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### Finansielle gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.