

# Ejendommene Adelgade 106 og 108 ApS

c/o Thomas Jensen, Bredgade 36, 3., 1260 København K  
CVR-nr. 41 25 11 90

Årsrapport 2025

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling, den 4. februar 2026

---

Thoms Dencker-Jensen

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Havneholmen 2, 6. sal  
DK-2450 København SV  
CVR-nr. 45 71 93 75

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

The BDO logo is positioned on a large red triangular graphic that points towards the bottom-left corner of the page. The logo itself consists of the letters 'BDO' in a bold, white, sans-serif font, with a vertical bar to the left of the letters.

**BDO**

# Indholdsfortegnelse

|   |       |
|---|-------|
| <b>Selskabsoplysninger</b>  |       |
| <a href="#">Selskabsoplysninger</a>   | 3     |
| <b>Erklæringer</b>  |       |
| <a href="#">Ledelsespåtegning</a>   | 4     |
| <a href="#">Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger</a> | 5     |
| <b>Ledelsesberetning</b>  |       |
| <a href="#">Ledelsesberetning</a>   | 6     |
| <b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>                                 |       |
| <a href="#">Resultatopgørelse</a>   | 7     |
| <a href="#">Balance</a>   | 8     |
| <a href="#">Egenkapitalopgørelse</a>  | 9     |
| <a href="#">Noter</a>   | 10-11 |
| <a href="#">Anvendt regnskabspraksis</a>                                    | 12-13 |

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, en danskejet revisions- og rådgivningsvirksomhed, er medlem af BDO International Limited - et UK-baseret selskab med begrænset hæftelse - og en del af det internationale BDO netværk bestående af uafhængige medlemsfirmaer.

## Selskabsoplysninger

|                      |   |
|----------------------|---|
| <b>Selskabet</b>     | Ejendommene Adelgade 106 og 108 ApS<br>c/o Thomas Jensen<br>Bredgade 36, 3.<br>1260 København K |
|                      | CVR-nr.: 41 25 11 90  |
|                      | Stiftet: 1. oktober 2019  |
|                      | Kommune: København  |
|                      | Regnskabsår: 1. januar - 31. december   |
| <b>Direktion</b>     | Thomas Eefsen Dencker-Jensen  |
| <b>Revisor</b>       | BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab<br>Havneholmen 2, 6. sal<br>2450 København SV      |
| <b>Pengeinstitut</b> | Danske Bank<br>Holmens Kanal 2 - 12<br>1092 København K   |

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for Ejendommene Adelgade 106 og 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

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 4. februar 2026

Direktion:

---

Thomas Eefsen Dencker-Jensen

# Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

## Til kapitalejeren i Ejendommene Adelgade 106 og 108 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendommene Adelgade 106 og 108 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 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 4. februar 2026

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 45 71 93 75

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.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

|                                | Note | 2025<br>kr.      | 2024<br>kr.      |
|--------------------------------|------|------------------|------------------|
| <b>Nettoomsætning</b>          |      | <b>2.940.375</b> | <b>2.778.315</b> |
| Eksterne omkostninger          |      | -1.259.604       | -709.558         |
| <b>Bruttoresultat</b>          |      | <b>1.680.771</b> | <b>2.068.757</b> |
| Personaleomkostninger          | 1    | -1.308.600       | -1.342.212       |
| Af- og nedskrivninger          |      | -52.650          | -52.650          |
| <b>Driftsresultat</b>          |      | <b>319.521</b>   | <b>673.895</b>   |
| Andre finansielle indtægter    |      | 100.000          | 117.353          |
| Andre finansielle omkostninger |      | -1.634           | -9.084           |
| <b>Resultat før skat</b>       |      | <b>417.887</b>   | <b>782.164</b>   |
| Skat af årets resultat         | 2    | -92.279          | -172.073         |
| <b>Årets resultat</b>          |      | <b>325.608</b>   | <b>610.091</b>   |

### Forslag til resultatdisponering

|                                     |  |                |                |
|-------------------------------------|--|----------------|----------------|
| Foreslået udbytte for regnskabsåret |  | 500.000        | 1.000.000      |
| Overført resultat                   |  | -174.392       | -389.909       |
| <b>I alt</b>                        |  | <b>325.608</b> | <b>610.091</b> |

## Balance 31. december

### Aktiver

|   | Note     | 2025<br>kr.       | 2024<br>kr.       |
|---|----------|-------------------|-------------------|
| Investeringsejendomme                   |          | 13.624.100        | 13.676.750        |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>         | <b>3</b> | <b>13.624.100</b> | <b>13.676.750</b> |
| Lejededpositum og andre tilgodehavender |          | 25.000            | 0                 |
| <b>Finansielle anlægsaktiver</b>        | <b>4</b> | <b>25.000</b>     | <b>0</b>          |
| <b>Anlægsaktiver</b>                    |          | <b>13.649.100</b> | <b>13.676.750</b> |
| Udskudte skatteaktiver                  |          | 69.498            | 57.915            |
| Andre tilgodehavender                   |          | 1.000.000         | 1.000.000         |
| Tilgodehavende selskabsskat             |          | 3.638             | 0                 |
| <b>Tilgodehavender</b>                  |          | <b>1.073.136</b>  | <b>1.057.915</b>  |
| Likvide beholdninger                    |          | 1.219.204         | 1.891.472         |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                |          | <b>2.292.340</b>  | <b>2.949.387</b>  |
| <b>Aktiver</b>                          |          | <b>15.941.440</b> | <b>16.626.137</b> |

### Passiver

|  |          |                   |                   |
|--|----------|-------------------|-------------------|
| Anpartskapital                           |          | 40.000            | 40.000            |
| Overført resultat                        |          | 13.424.499        | 13.598.891        |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret      |          | 500.000           | 1.000.000         |
| <b>Egenkapital</b>                       |          | <b>13.964.499</b> | <b>14.638.891</b> |
| Deposita og forudbetalt leje             |          | 1.901.517         | 1.821.666         |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>   | <b>5</b> | <b>1.901.517</b>  | <b>1.821.666</b>  |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser |          | 25.000            | 25.000            |
| Selskabsskat                             |          | 5.500             | 95.656            |
| Anden gæld                               |          | 44.924            | 44.924            |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>   |          | <b>75.424</b>     | <b>165.580</b>    |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                |          | <b>1.976.941</b>  | <b>1.987.246</b>  |
| <b>Passiver</b>                          |          | <b>15.941.440</b> | <b>16.626.137</b> |

## Egenkapitalopgørelse

| kr.                                  | Anpartskapital | Overført resultat | Foreslået udbytte for regnskabsåret | I alt             |
|--------------------------------------|----------------|-------------------|-------------------------------------|-------------------|
| Egenkapital 1. januar 2025           | 40.000         | 13.598.891        | 1.000.000                           | 14.638.891        |
| Forslag til resultatdisponering      |                | -174.392          | 500.000                             | 325.608           |
| <b>Transaktioner med ejere</b>       |                |                   |                                     |                   |
| Ordinært udbytte                     |                |                   | -1.000.000                          | -1.000.000        |
| <b>Egenkapital 31. december 2025</b> | <b>40.000</b>  | <b>13.424.499</b> | <b>500.000</b>                      | <b>13.964.499</b> |

## Noter

|  | 2025<br>kr.      | 2024<br>kr.      |
|--|------------------|------------------|
| <b>1   Personalemkostninger</b>                  |                  |                  |
| Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit: | 2                | 2                |
| Løn og gager                                     | 1.308.600        | 1.342.212        |
|  | <b>1.308.600</b> | <b>1.342.212</b> |

|  |               |                |
|--|---------------|----------------|
| <b>2   Skat af årets resultat</b>              |               |                |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst | 103.862       | 183.656        |
| Regulering af udskudt skat                     | -11.583       | -11.583        |
|  | <b>92.279</b> | <b>172.073</b> |

|  |  |                     |
|--|--|---------------------|
| <b>3   Materielle anlægsaktiver</b>            |  |                     |
| kr.  |  | Investeringsejendør |
| Kostpris 1. januar 2025                        |  | 13.940.000          |
| Kostpris 31. december 2025                     |  | <b>13.940.000</b>   |
| Af- og nedskrivninger 1. januar 2025           |  | 263.250             |
| Årets afskrivninger                            |  | 52.650              |
| Af- og nedskrivninger 31. december 2025        |  | <b>315.900</b>      |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025</b> |  | <b>13.624.100</b>   |

|  |  |  |
|--|--|--|
| <b>4   Finansielle anlægsaktiver</b>           |  |  |
| kr.  |  | Lejededesitum og<br>andre<br>tilgodehavender |
| Kostpris 1. januar 2025                        |  | 25.000                                       |
| Kostpris 31. december 2025                     |  | <b>25.000</b>                                |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025</b> |  | <b>25.000</b>                                |

## Noter

### 5 | Langfristede gældsforpligtelser

| kr.                          | 31/12 2025<br>gæld i alt | Afdrag<br>næste år | Restgæld<br>efter 5 år | 31/12 2024<br>gæld i alt |
|------------------------------|--------------------------|--------------------|------------------------|--------------------------|
| Deposita og forudbetalt leje | 1.901.517                | 0                  | 1.901.517              | 1.821.666                |
|                              | <b>1.901.517</b>         | <b>0</b>           | <b>1.901.517</b>       | <b>1.821.666</b>         |

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendommene Adelgade 106 og 108 ApS for 2025 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

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 samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

#### Skat af årets resultat

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:

|           |        |               |
|-----------|--------|---------------|
| Bygninger | 100 år | 8.675.000 kr. |
|-----------|--------|---------------|

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

## Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

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.

### Finansielle anlægsaktiver

Andre tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, 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 nettosalgpris 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.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### 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 nominal værdi.