

---

# Adelgade 8, Skanderborg ApS

**CVR-nr.: 41236752**

Voldbækvej 12  
8220 Brabrand

Årsrapport  
1. januar 2022 - 31. december 2022

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**22/05/2023**

---

**Finn Monrad Jensen**  
**Dirigent**

---



**Indhold**

**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**      Adelgade 8, Skanderborg ApS  
Voldbækvej 12  
8220 Brabrand

CVR-nr.:            41236752  
Regnskabsår:      01/01/2022 - 31/12/2022

# Ledelsesberetning

## **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Virksomhedens væsentligste aktiviteter er at udvikle og investere i fast ejendom.

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

Selskabet har haft normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

## Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførslser som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Nettoomsætning indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af lån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets forskydning i udskudt skat, 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.

## Balancen

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en forenklet afkastbaseret model, "normal-indtjeningsmodellen", hvor ejendomsværdien tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast, som er kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor. Den beregnede værdi er korrigeret for udskudt vedligeholdelse og tomgangsleje mv.

De forventede fremtidige pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommenes beliggenhed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelse.

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift - med undtagelse af omkostninger ved ejendommenes administration – er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommenes drift.

#### **Varebeholdninger**

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden eller nettorealiseringsværdien, hvor denne er lavere. Eventuelle nedskrivninger til nettorealiseringsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Nettorealiseringsværdi for varebeholdninger opgøres som salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

#### **Likvide beholdninger**

Omfatter likvide beholdninger.

#### **Gældsforpligtelser**

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

#### **Skyldig skat og udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

## Resultatopgørelse 1. jan. 2022 - 31. dec. 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab</b>		<b>32.606</b>	<b>27.635</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>32.606</b>	<b>27.635</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	632.273
Øvrige finansielle omkostninger		-31.832	-18.223
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>774</b>	<b>641.685</b>
Skat af årets resultat		-170	-142.102
<b>Årets resultat</b>		<b>604</b>	<b>499.583</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	600.000
Overført resultat		604	-100.417
<b>I alt</b>		<b>604</b>	<b>499.583</b>

## Balance 31. december 2022

### Aktiver

	Note	2022	2021
		kr.	kr.
Investeringsejendomme		2.550.000	2.550.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>2.550.000</b>	<b>2.550.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>2.550.000</b>	<b>2.550.000</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>2.550.000</b>	<b>2.550.000</b>

## Balance 31. december 2022

### Passiver

	Note	2022	2021
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		40.000	40.000
Overført resultat		431.307	430.703
Forslag til udbytte		0	600.000
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>471.307</b>	<b>1.070.703</b>
Hensættelse til udskudt skat		86.678	86.678
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>86.678</b>	<b>86.678</b>
Gæld til banker		1.195.483	564.842
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.000	31.250
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		0	553.753
Skyldig selskabsskat		170	206.674
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		781.362	36.100
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>1.992.015</b>	<b>1.392.619</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>1.992.015</b>	<b>1.392.619</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>2.550.000</b>	<b>2.550.000</b>

# Noter

## 1. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk med sambeskattede koncernselskaber for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat.

## 2. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt TDKK 1.200, der giver pant i investeringsejendomme, hvor den regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør TDKK 2.550 Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for bankgæld.

## 3. Oplysning om aktiver eller forpligtelser, der indregnes til dagsværdi

Investeringsejendomme - oplysninger om dagsværdi

Dagsværdi, ultimo tkr. 2.550.

Årets ændringer af dagsværdi vedr. denne ejendom indregnet i resultatopgørelsen udgør tkr. 0.

Opgørelse af dagsværdien på investeringsejendommen er baseret på et normaliseret driftsresultat på tkr. 110, en forventet udlejningsprocent på 98% og et afkastkrav på 4,25%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Ejendommen anvendes til boligudlejning og har en central beliggenhed i Horsens. Lejekontrakter indgås på sædvanlige vilkår i lejeloven.

## 4. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Gennemsnitligt antal ansatte

**2022**

1