



Ejendomsselskabet Anja Adamsen ApS

Strandpromenaden 61, 2., 2100 København Ø

**Årsrapport for
1. august 2024 - 31. juli 2025**

CVR-nr. 59 96 96 17

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 29/12/2025

Jørgen Frost
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Påtegninger

| | |
|---|---|
| Ledespåtegning | 1 |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang | 2 |

Selskabsoplysninger

| | |
|---------------------|---|
| Selskabsoplysninger | 3 |
|---------------------|---|

Årsregnskab

| | |
|--|---|
| Resultatopgørelse 1. august 2024 - 31. juli 2025 | 4 |
| Balance 31. juli 2025 | 5 |
| Egenkapitalopgørelse | 7 |
| Noter til årsregnskabet | 8 |



Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. august 2024 - 31. juli 2025 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2024/25.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 29. december 2025

Direktion

Anja Adamsen
direktør

Bestyrelse

Jørgen Frost
formand

Anja Adamsen

Cecilie Frost Adamsen

Maria Frost Adamsen



Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitlejeren i Ejendomsselskabet Anja Adamsen ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Anja Adamsen ApS for regnskabsåret 1. august 2024 - 31. juli 2025, 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. august 2024 - 31. juli 2025 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA 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 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 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 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 udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Ringsted, den 29. december 2025

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Lars Vagner Hansen
statsautoriseret revisor
mne33245



Selskabsoplysninger

| | |
|-------------------|---|
| Selskabet | Ejendomsselskabet Anja Adamsen ApS Strandpromenaden 61, 2. 2100 København Ø CVR-nr: 59 96 96 17 Regnskabsperiode: 1. august 2024 - 31. juli 2025 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 |



Resultatopgørelse 1. august 2024 - 31. juli 2025

| (DKK) | Note | 2024/25 | 2023/24 |
|---|------|-------------------|------------------|
| Bruttoresultat | | 193.309 | -157.518 |
| Personaleomkostninger | 2 | -330.000 | -330.000 |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | 3 | -96.123 | -37.623 |
| Resultat før finansielle poster | | -232.814 | -525.141 |
| Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder | 4 | 0 | 510.497 |
| Finansielle indtægter | | 335.921 | 4.339.698 |
| Finansielle omkostninger | | -2.966.057 | -131.812 |
| Resultat før skat | | -2.862.950 | 4.193.242 |
| Skat af årets resultat | 5 | 679.185 | -786.401 |
| Årets resultat | | -2.183.765 | 3.406.841 |

Resultatdisponering

| (DKK) | 2024/25 | 2023/24 |
|--|-------------------|------------------|
| Forslag til resultatdisponering | | |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret | 400.000 | 61.000 |
| Overført resultat | -2.583.765 | 3.345.841 |
| | -2.183.765 | 3.406.841 |



Balance 31. juli 2025

Aktiver

| (DKK) | Note | 2024/25 | 2023/24 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Grunde og bygninger | | 1.528.224 | 1.539.148 |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | | 525.238 | 160.437 |
| Materielle anlægsaktiver | 6 | 2.053.462 | 1.699.585 |
| Kapitalandele i dattervirksomheder | 7 | 0 | 0 |
| Andre værdipapirer og kapitalandele | 8 | 1.374.341 | 373.341 |
| Andre tilgodehavender | 8 | 112.543 | 1.555.648 |
| Finansielle anlægsaktiver | | 1.486.884 | 1.928.989 |
| Anlægsaktiver | | 3.540.346 | 3.628.574 |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | | 6.896 | 0 |
| Udskudt skatteaktiv | 10 | 689.004 | 9.819 |
| Selskabsskat | | 63.987 | 432 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 6.755 | 5.509 |
| Tilgodehavender | | 766.642 | 15.760 |
| Værdipapirer | 9 | 17.359.338 | 21.538.684 |
| Likvide beholdninger | | 268.881 | 115.820 |
| Omsætningsaktiver | | 18.394.861 | 21.670.264 |
| Aktiver | | 21.935.207 | 25.298.838 |



Balance 31. juli 2025

Passiver

| (DKK) | Note | 2024/25 | 2023/24 |
|---|------|-------------------|-------------------|
| Selskabskapital | | 250.000 | 250.000 |
| Overført resultat | | 19.665.262 | 22.249.027 |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret | | 400.000 | 61.000 |
| Egenkapital | | 20.315.262 | 22.560.027 |
| Anden gæld | | 400.000 | 400.000 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 11 | 400.000 | 400.000 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 42.500 | 46.250 |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse | | 1.120.738 | 1.296.522 |
| Selskabsskat | | 330 | 638.787 |
| Anden gæld | 11 | 56.377 | 357.252 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 1.219.945 | 2.338.811 |
| Gældsforpligtelser | | 1.619.945 | 2.738.811 |
| Passiver | | 21.935.207 | 25.298.838 |
| Væsentligste aktiviteter | 1 | | |
| Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser | 12 | | |
| Anvendt regnskabspraksis | 13 | | |



Egenkapitalopgørelse

| (DKK) | Selskabskapital | Overført resultat | Foreslået udbytte for regnskabsåret | I alt |
|-----------------------------|-----------------|-------------------|-------------------------------------|-------------------|
| Egenkapital 1. august | 250.000 | 22.249.027 | 61.000 | 22.560.027 |
| Betalt ordinært udbytte | 0 | 0 | -61.000 | -61.000 |
| Årets resultat | 0 | -2.583.765 | 400.000 | -2.183.765 |
| Egenkapital 31. juli | 250.000 | 19.665.262 | 400.000 | 20.315.262 |



Noter til årsregnskabet

1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje og administrere fast ejendom, at investere i værdipapirer med videre og dermed anden beslægtet virksomhed.

2. Personaleomkostninger

| (DKK) | 2024/25 | 2023/24 |
|---|----------------|----------------|
| Lønninger | 330.000 | 330.000 |
| | 330.000 | 330.000 |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere | 1 | 1 |

3. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver

| (DKK) | 2024/25 | 2023/24 |
|---|---------------|---------------|
| Afskrivninger af materielle anlægsaktiver | 96.123 | 37.623 |
| | 96.123 | 37.623 |

4. Indtægt af kapitalandele i dattervirksomheder

| (DKK) | 2024/25 | 2023/24 |
|-----------------|----------|----------------|
| Avance ved salg | 0 | 510.497 |
| | 0 | 510.497 |

5. Skat af årets resultat

| (DKK) | 2024/25 | 2023/24 |
|---------------------|-----------------|----------------|
| Årets aktuelle skat | 0 | 786.889 |
| Årets udskudte skat | -679.185 | -488 |
| | -679.185 | 786.401 |

Noter til årsregnskabet

6. Materielle anlægsaktiver

| (DKK) | Grunde og bygninger | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar |
|--|---------------------|---|
| Kostpris 1. august | 2.866.624 | 852.854 |
| Tilgang i årets løb | 0 | 450.000 |
| Afgang i årets løb | 0 | -65.000 |
| Kostpris 31. juli | 2.866.624 | 1.237.854 |
| Ned- og afskrivninger 1. august | 1.327.476 | 692.417 |
| Årets afskrivninger | 10.924 | 85.199 |
| Årets ned- og afskrivninger på afhændede aktiver | 0 | -65.000 |
| Ned- og afskrivninger 31. juli | 1.338.400 | 712.616 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. juli | 1.528.224 | 525.238 |

7. Kapitalandele i dattervirksomheder

| (DKK) | 2024/25 | 2023/24 |
|---------------------------------------|----------|------------|
| Kostpris 1. august | 0 | 50.100 |
| Tilgang i årets løb | 0 | -50.100 |
| Kostpris 31. juli | 0 | 0 |
| Værdireguleringer 1. august | 0 | 1.417.830 |
| Årets afgang | 0 | -1.417.830 |
| Værdireguleringer 31. juli | 0 | 0 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. juli | 0 | 0 |

8. Øvrige finansielle anlægsaktiver

| (DKK) | Andre værdipapirer og kapitalandele | Andre tilgodehavender |
|---------------------------------------|-------------------------------------|-----------------------|
| Kostpris 1. august | 373.341 | 1.555.648 |
| Tilgang i årets løb | 1.001.000 | 3.582 |
| Afgang i årets løb | 0 | -1.446.687 |
| Kostpris 31. juli | 1.374.341 | 112.543 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. juli | 1.374.341 | 112.543 |



Noter til årsregnskabet

9. Værdipapirer til dagsværdi

| (DKK) | Værdiregulering, resultat- opgørelse | Dagsværdi 31. juli |
|------------------------------|--|-----------------------|
| Børsnoterede aktier | -3.510.464 | 3.300.082 |
| Investeringsforeningsbeviser | 454.440 | 7.080.730 |
| Unoterede værdipapirer | 209.972 | 6.978.526 |

Unoterede værdipapirer omfatter kapitalandele i Artha Holding A/S, Artha Max A/S og A/S Ny Kalkbrænderi. Kapitalandelene måles til dagsværdi, svarende til værdiansættelsen foretaget i den seneste modtagne rapport fra forvalterne af selskaberne.

Værdien opgjort i seneste rapportering vurderes at udgøre et passende grundlag for værdiansættelsen.

10. Udskudt skatteaktiv

| (DKK) | 2024/25 | 2023/24 |
|--|----------------|--------------|
| Materielle anlægsaktiver | -25.158 | -9.819 |
| Skattemæssigt underskud til fremførsel | -663.846 | 0 |
| Overført til udskudt skatteaktiv | 689.004 | 9.819 |
| | 0 | 0 |
| Udskudt skatteaktiv | | |
| Opgjort skatteaktiv | 689.004 | 9.819 |
| Regnskabsmæssig værdi | 689.004 | 9.819 |



Noter til årsregnskabet

11. Langfristede gældsforpligtelser

| (DKK) | 2024/25 | 2023/24 |
|---|----------------|----------------|
| Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser. | | |
| Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden: | | |
| Anden gæld | | |
| Efter 5 år | 400.000 | 400.000 |
| Langfristet del | 400.000 | 400.000 |
| Øvrig kortfristet gæld | 56.377 | 357.252 |
| | 456.377 | 757.252 |

12. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

| (DKK) | 2024/25 | 2023/24 |
|--|-----------|-----------|
| 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 | 1.528.224 | 1.539.148 |

Øvrige økonomiske forpligtelser

Selskabet har ikke indgået øvrige økonomiske forpligtelser udover de ovennævnte.



Noter til årsregnskabet

13. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Anja Adamsen ApS for 2024/25 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.

Årsregnskabet for 2024/25 er aflagt i DKK.

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.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

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

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og administration mv.

Bruttoresultat

Bruttoresultat opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

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 materielle anlægsaktiver.



Noter til årsregnskabet

13. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Balance

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.

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat til nul.

Erhvervsjendom, Jernbanevej 3 er afskrevet ned til scrapværdi. Scrapværdien er fastsat til DKK 1.500.000.

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

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.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Kapitalandele, som ikke handles på et aktivt marked samt udlån til selskab, måles til kostpris eller en lavere genindvindingsværdi.

Øvrige finansielle anlægsaktiver

Øvrige finansielle anlægsaktiver omfatter udlån til selskab. Udlån måles til kostpris eller en lavere genindvindingsværdi.



Noter til årsregnskabet

13. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende forsikringspræmier.

Værdipapirer

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

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter ligeledes unoterede kapitalandele, der måles til dagsværdi svarende til senest foretagne værdiansættelse fra forvalteren.

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 skatteforpligtelser 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 acontoskatte. 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.