



Tlf.: 89 30 78 00
aarhus@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Kystvejen 29
DK-8000 Aarhus C
CVR-nr. 20 22 26 70

EJENDOMSELSKABET ADELGADE 115 APS
C/O NINA JØRGENSEN, BAKKEN 7, 8660 SKANDERBORG

ÅRSRAPPORT

1. JULI 2021 - 30. JUNI 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 4. november 2022

Arne B. Jepsen

CVR-NR. 30 59 57 77

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. juli 2021 - 30. juni 2022	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8-9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Ejendomsselskabet Adelgade 115 ApS c/o Nina Jørgensen Bakken 7 8660 Skanderborg
	CVR-nr.: 30 59 57 77 Stiftet: 21. maj 2007 Kommune: Skanderborg Regnskabsår: 1. juli 2021 - 30. juni 2022
Bestyrelse	Nina Merete Jørgensen, formand Poul Louis Knudsen Lis Annette Horn Nils Carsten Knudsen
Direktion	Hans Erik Jørgensen
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kystvejen 29 8000 Aarhus C

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 for Ejendomsselskabet Adelgade 115 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. 30. juni 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022.

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

Bestyrelsen og direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skanderborg, den 25. oktober 2022

Direktion:

Hans Erik Jørgensen

Bestyrelse:

Nina Merete Jørgensen
Formand

Poul Louis Knudsen

Lis Annette Horn

Nils Carsten Knudsen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Adelgade 115 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Adelgade 115 ApS for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 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.

Aarhus, den 25. oktober 2022

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Ulrik Moeslund Olsen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne35407

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning og drift af selskabets ejendomme.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 30. JUNI

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		250.777	305.515
Af- og nedskrivninger.....		-139.946	-139.414
DRIFTSRESULTAT		110.831	166.101
Andre finansielle indtægter.....		1.636	208.471
Andre finansielle omkostninger.....	1	-188.155	-63.820
RESULTAT FØR SKAT		-75.688	310.752
Skat af årets resultat.....	2	-14.510	-97.511
ÅRETS RESULTAT		-90.198	213.241
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		-90.198	213.241
I ALT		-90.198	213.241

BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Grunde og bygninger.....		5.105.936	5.245.350
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		3.461	0
Materielle anlægsaktiver.....	3	5.109.397	5.245.350
Andre værdipapirer.....		1.371.795	1.506.269
Finansielle anlægsaktiver.....	4	1.371.795	1.506.269
ANLÆGSAKTIVER.....		6.481.192	6.751.619
Andre tilgodehavender.....		6.761	3.560
Periodeafgrænsningsposter.....		13.909	13.909
Tilgodehavender.....		20.670	17.469
Likvider.....		54.803	34.369
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		75.473	51.838
AKTIVER.....		6.556.665	6.803.457

BALANCE 30. JUNI

PASSIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Selskabskapital.....		661.000	661.000
Overført overskud.....		1.659.146	1.749.344
EGENKAPITAL.....		2.320.146	2.410.344
Hensættelse til udskudt skat.....		15.621	15.560
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		15.621	15.560
Prioritetsgæld.....		3.196.685	3.403.488
Selskabsskat.....		14.449	0
Deposita.....		126.262	124.912
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	3.337.396	3.528.400
Prioritetsgæld.....		204.698	199.821
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		23.383	27.603
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		509.310	414.829
Selskabsskat.....		98.201	165.277
Anden gæld.....		47.910	41.623
Kortfristede gældsforpligtelser.....		883.502	849.153
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		4.220.898	4.377.553
PASSIVER.....		6.556.665	6.803.457
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Medarbejderforhold	8		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. juli 2021.....	661.000	1.749.344	2.410.344
Forslag til resultatdisponering.....		-90.198	-90.198
Egenkapital 30. juni 2022.....	661.000	1.659.146	2.320.146

NOTER

	2021/22 kr.	2020/21 kr.	Note
Andre finansielle omkostninger			
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	27.405	22.505	1
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	160.750	41.315	
	188.155	63.820	
Skat af årets resultat			
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	14.449	98.201	2
Regulering af udskudt skat.....	61	-690	
	14.510	97.511	
Materielle anlægsaktiver			
		Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3
	Grunde og bygninger		
Kostpris 1. juli 2021.....	7.032.223	15.603	
Tilgang.....	0	3.993	
Kostpris 30. juni 2022.....	7.032.223	19.596	
Af- og nedskrivninger 1. juli 2021.....	1.786.873	15.603	
Årets afskrivninger	139.414	532	
Af- og nedskrivninger 30. juni 2022.....	1.926.287	16.135	
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2022.....	5.105.936	3.461	
Finansielle anlægsaktiver			
		Andre værdipapirer	4
Kostpris 1. juli 2021.....		1.250.451	
Afgang.....		-5.453	
Kostpris 30. juni 2022.....		1.244.998	
Værdireguleringer 1. juli 2021.....		255.816	
Årets værdireguleringer		-129.019	
Værdireguleringer 30. juni 2022.....		126.797	
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2022.....		1.371.795	

NOTER

Finansielle anlægsaktiver (fortsat)

Note

4

Under finansielle anlægsaktiver indgår værdipapirer målt til dagsværdi med følgende beløb:

	Investerings- beviser
Dagsværdi 30. juni 2022.....	1.371.795
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	-127.383

Langfristede gældsforpligtelser

5

	30/6 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/6 2021 gæld i alt
Prioritetsgæld.....	3.401.383	204.698	2.375.949	3.603.309
Selskabsskat.....	14.449	0	0	0
Deposita.....	126.262	0	0	124.912
	3.542.094	204.698	2.375.949	3.728.221

Den langfristede gældsforpligtelse består af prioritetsgæld og modtaget huslejedeposita. Eventuelle tilbagebetalinger af huslejedeposita ved fraflytning modsvares stort set af nye indbetalinger ved indflytninger. Derfor er der ikke opgjort en andel af gælden som kortfristet. Det forventes med samme begrundelse, at restgælden om 5 år er stort set den samme reguleret med pristalsreguleringen.

Eventualposter mv.

6

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for C.T. REKLAME. SKANDERBORG ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

7

Til sikkerhed for prioritetsgæld er der stillet pant i grunde og bygninger på nom. kr. 4.000.000. Grunde og bygningers regnskabsmæssige værdi udgør pr. 30/6 2022 kr. 5.105.936

	2021/22	2020/21
Medarbejderforhold		
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1

8

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Adelgade 115 ApS for 2021/22 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. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger, lokaleomkostninger mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer og gæld samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

Skat

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 samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar 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:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	50 år	0%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	5 år	0%

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Finansielle anlægsaktiver

Finansielle anlægsaktiver omfatter desuden børsnoterede aktier og investeringsbeviser, der ikke forventes afhændet. Disse aktier måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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 acontoskatte.

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. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.