

---

# ***ASDN Ejendomme ApS***

Nimbusparken 3. 3. 1, 2000 Frederiksberg

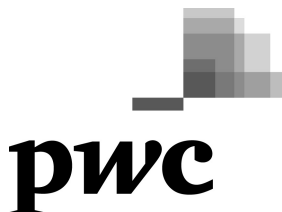
## **Årsrapport for 2021**

---

CVR-nr. 33 08 04 92

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 13/7 2022

Dan Nielsen  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

## Side

### **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 2

### **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 3

### **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 4

Balance 31. december 5

Egenkapitalopgørelse 7

Noter til årsregnskabet 8

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for ASDN Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2021.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 13. juli 2022

## Direktion

Dan Nielsen  
ambassadør, cand.polit

## Bestyrelse

ambassadør, cand.polit Dan Nielsen  
formand

lektor, cand.mag Annemarie Skak Nielsen  
næstformand

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i ASDN Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for ASDN Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem 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 vedrørende integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De 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.

Hillerød, den 13. juli 2022

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Mogens Rasmussen

statsautoriseret revisor

mne33240

# Selskabsoplysninger

## Selskabet

ASDN Ejendomme ApS  
Nimbusparken 3. 3. 1  
2000 Frederiksberg

CVR-nr.: 33 08 04 92  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Stiftet: 18. august 2010  
Regnskabsår: 12. regnskabsår  
Hjemstedskommune: Frederiksberg

## Bestyrelse

Dan Nielsen, formand  
Annemarie Skak Nielsen

## Direktion

Dan Nielsen

## Revisor

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Milnersvej 43  
3400 Hillerød

## Pengeinstitut

Danske Bank, Finanscenter Nord

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

|                                                  | Note | 2021<br>DKK    | 2020<br>DKK    |
|--------------------------------------------------|------|----------------|----------------|
| <b>Bruttofortjeneste før værdireguleringer</b>   |      | <b>414.009</b> | <b>485.371</b> |
| Værdireguleringer af investeringsaktiver         |      | 0              | 0              |
| <b>Bruttofortjeneste efter værdireguleringer</b> |      | <b>414.009</b> | <b>485.371</b> |
| Finansielle omkostninger                         | 2    | -1.345         | -9.714         |
| <b>Resultat før skat</b>                         |      | <b>412.664</b> | <b>475.657</b> |
| Skat af årets resultat                           | 3    | -90.786        | -104.645       |
| <b>Årets resultat</b>                            |      | <b>321.878</b> | <b>371.012</b> |

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

|                   |                |                |
|-------------------|----------------|----------------|
| Overført resultat | 321.878        | 371.012        |
|                   | <b>321.878</b> | <b>371.012</b> |

## Balance 31. december

### Aktiver

|                                              | Note | 2021<br>DKK      | 2020<br>DKK      |
|----------------------------------------------|------|------------------|------------------|
| Investeringsejendomme                        |      | 7.500.000        | 7.500.000        |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>              | 4    | <b>7.500.000</b> | <b>7.500.000</b> |
| <b>Anlægsaktiver</b>                         |      | <b>7.500.000</b> | <b>7.500.000</b> |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder |      | 1.657.973        | 1.258.155        |
| <b>Tilgodehavender</b>                       |      | <b>1.657.973</b> | <b>1.258.155</b> |
| <b>Likvide beholdninger</b>                  |      | <b>808</b>       | <b>1.163</b>     |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                     |      | <b>1.658.781</b> | <b>1.259.318</b> |
| <b>Aktiver</b>                               |      | <b>9.158.781</b> | <b>8.759.318</b> |

# Balance 31. december

## Passiver

|                                                      | Note | 2021<br>DKK      | 2020<br>DKK      |
|------------------------------------------------------|------|------------------|------------------|
| Selskabskapital                                      |      | 80.000           | 80.000           |
| Overført resultat                                    |      | 5.975.691        | 5.653.813        |
| <b>Egenkapital</b>                                   |      | <b>6.055.691</b> | <b>5.733.813</b> |
| Hensættelse til udskudt skat                         |      | 1.223.283        | 1.223.283        |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>                        |      | <b>1.223.283</b> | <b>1.223.283</b> |
| Gæld til tilknyttede virksomheder                    |      | 1.629.110        | 1.541.963        |
| Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat |      | 90.786           | 104.645          |
| Deposita                                             |      | 155.614          | 155.614          |
| Anden gæld                                           |      | 4.297            | 0                |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>               |      | <b>1.879.807</b> | <b>1.802.222</b> |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                            |      | <b>1.879.807</b> | <b>1.802.222</b> |
| <b>Passiver</b>                                      |      | <b>9.158.781</b> | <b>8.759.318</b> |
| Væsentligste aktiviteter                             | 1    |                  |                  |
| Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser    | 5    |                  |                  |
| Anvendt regnskabspraksis                             | 6    |                  |                  |

## Egenkapitalopgørelse

|                                 | <u>Selskabskapital</u> | <u>Overført</u>  | <u>I alt</u>     |
|---------------------------------|------------------------|------------------|------------------|
|                                 | DKK                    | DKK              | DKK              |
| Egenkapital 1. januar           | 80.000                 | 5.653.813        | 5.733.813        |
| Årets resultat                  | 0                      | 321.878          | 321.878          |
| <b>Egenkapital 31. december</b> | <b>80.000</b>          | <b>5.975.691</b> | <b>6.055.691</b> |

# Noter til årsregnskabet

## 1 Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at erhverve og drive virksomhed med fast ejendom.

## 2 Finansielle omkostninger

|                                            | 2021<br>DKK  | 2020<br>DKK  |
|--------------------------------------------|--------------|--------------|
| Renteomkostninger tilknyttede virksomheder | 1.285        | 9.714        |
| Andre finansielle omkostninger             | 60           | 0            |
|                                            | <b>1.345</b> | <b>9.714</b> |

## 3 Skat af årets resultat

|                     |               |                |
|---------------------|---------------|----------------|
| Årets aktuelle skat | 90.786        | 104.645        |
|                     | <b>90.786</b> | <b>104.645</b> |

## 4 Aktiver der måles til dagsværdi

|                                           | Investerings-<br>ejendomme<br>DKK |
|-------------------------------------------|-----------------------------------|
| Kostpris 1. januar                        | 7.500.000                         |
| Kostpris 31. december                     | 7.500.000                         |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b> | <b>7.500.000</b>                  |

# Noter til årsregnskabet

## 4 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Fastlæggelsen af dagsværdien er baseret på en afkastbaseret model og ledelsen anvender regnskabsmæssige skøn i forbindelse med fastlæggelse af dagsværdien. Anvendelsen af regnskabsmæssige skøn medfører, at der er en vis usikkerhed i opgørelsen af dagsværdien. Dagsværdien er opgjort på baggrund af forudsætninger, som ledelsen vurderer er sandsynlige og realistiske. Ledelsen reviderer løbende forudsætningerne og eventuelle ændringer heri afspejles i dagsværdien. De væsentligste forudsætninger, som er anvendt ved fastlæggelsen af dagsværdien, er oplyst nedenfor:

|                                               | 2021<br>DKK | 2020<br>DKK |
|-----------------------------------------------|-------------|-------------|
| Dagsværdien af investeringsejendommene udgør  | 7.500.000   | 7.500.000   |
| Budgetperiode                                 | 3 år        | 3 år        |
| Forventet tomgangsleje i % af lejeindtægterne | 0 %         | 0 %         |
| Diskonteringsrente                            | 6,5 %       | 6,5 %       |

## 5 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

|                                                     |           |           |
|-----------------------------------------------------|-----------|-----------|
| Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på | 7.500.000 | 7.500.000 |
|-----------------------------------------------------|-----------|-----------|

### Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for ASDN Holding ApS, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatte i form af udbytte-skat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatte og kildeskatte kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

# Noter til årsregnskabet

## 6 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for ASDN Ejendomme ApS for 2021 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2021 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.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

### Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et samdrag af nettoomsætning, ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede valutakursreguleringer, kursregulering på værdipapirer, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

# Noter til årsregnskabet

## 6 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### 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 danske koncernvirksomheder. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balancen

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Værdiansættelse tager ikke udgangspunkt i opgørelsen fra ekstern valuar.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

### Afkastbaseret model

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 31. december 2021 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres

# Noter til årsregnskabet

## 6 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

### 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, gennemføres en nedskrivningstest for at fastslå, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi. Hvis det er tilfældet nedskrives der til denne lavere genindvindingsværdi.

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

# Noter til årsregnskabet

## 6 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### 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 nominel værdi.