



KRÖNE EJENDOMME

# Krone Ejendomme ApS

Uplandsgade 70, 2300 København S  
CVR-nummer: 36562625



## ÅRSRAPPORT 1. januar - 31. december 2020 (6. regnskabsår)



Godkendt på selskabets generalforsamling, den \_\_\_/\_\_\_ 2021

Dirigent  
Nicky Dixon

## INDHOLDSFORTEGNELSE

---

### **Påtegninger**

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4

### **Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8

### **Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020**

Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse	15
Balance	16
Egenkapitalopgørelse	17
Noter	19

## LEDELSESPÅTEGNING

---

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2020 for Krone Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København S, den     /     2021

### Direktion

Nicky Dixon

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

---

### Til kapitalejerne i Krone Ejendomme ApS

### Revisionspåtegning på årsregnskabet og koncernregnskabet

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Krone Ejendomme ApS for perioden 1. januar - 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet og koncernregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet og koncernregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet og koncernregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab og et koncernregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet og koncernregnskabet 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder profes-

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

---

sionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

---

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Frederiksberg, den     /     2021

### **Revision København**

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR.: 34619654

Mads Lutz Jørgensen

Registreret revisor, Cand.merc.aud. FSR - Danske Revisorer

mne35797

## SELSKABSOPLYSNINGER

---

<b>Selskabet</b>	Krone Ejendomme ApS Uplandsgade 70 2300 København S
	Hjemmeside: <a href="http://www.kronejendomme.dk">www.kronejendomme.dk</a> E-mail: <a href="mailto:info@kroneejendomme.dk">info@kroneejendomme.dk</a>
	CVR-nr.: 36 56 26 25 Kommune: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Nicky Dixon
<b>Revisor</b>	Revision København Godkendt Revisionspartnerselskab Nimbusparken 24, 3. 2000 Frederiksberg
<b>Ejerforhold</b>	Kasper Wagner Holm, Melchorsvej 5, 2920 Charlottenlund Nicky Dixon, Strandhøjsvej 19 A, 2920 Charlottenlund
<b>Væsentligste aktivitet</b>	Selskabets formål er at eje eller besidde kapitalandele i andre virksomheder samt anden efter direktionens skøn beslægtet virksomhed.

## LEDELSESBERETNING

---

### **Usædvanlige forhold**

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

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Der er i regnskabsåret ikke konstateret væsentlige usikkerhed vedrørende indregning og måling af regnskabsposter.

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

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter og har leveret et tilfredsstillende resultat, der yderligere medvirker til at styrke selskabets egenkapital.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

---

### GENERELT

Årsregnskabet for Krone Ejendomme ApS for 2020 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber. Koncernregnskabet er tilvalgt og aflægges efter moderselskabets regnskabsklasse, hvilket bl.a. indebærer, at pengestrømsopgørelse er fravalgt.

### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

### Konsolideringspraksis

Koncernregnskabet omfatter moderselskabet Krone Ejendomme ApS samt virksomheder, hvori moderselskabet direkte eller indirekte besidder flertallet af stemmerettighederne, eller hvori moderselskabet gennem kapitalbesiddelse eller på anden måde har en bestemmende indflydelse. Virksomheder, hvori koncernen besidder mellem 20% og 50% af stemmerettighederne og udøver betydelig men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som associerede virksomheder.

Ved konsolideringen sammendrages poster af ensartet karakter. Koncerninterne indtægter og omkost-

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

---

ninger, kapitalbesiddelser, udbytter og mellemværender samt realiserede og urealiserede interne gevinster og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder elimineres.

Moderselskabets kapitalandele i de konsoliderede tilknyttede virksomheder udlignes med moderselskabets andel af de tilknyttede virksomheders regnskabsmæssige indre værdi opgjort på det tidspunkt, hvor koncernforholdet blev etableret.

Positive forskelsbeløb fra erhvervede virksomheder som følge af ændring i indregning og måling af nettoaktiver, reguleres indtil udgangen af det regnskabsår, der følger efter anskaffelsesåret. Disse reguleringer afspejler sig samtidig i værdien af goodwill, herunder i allerede foretagne afskrivninger.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens kurs. Forskelle mellem balancedagens kurs og transaktionsdagens kurs indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Resultatopgørelsen for udenlandske tilknyttede- og associerede virksomheder, der er selvstændige enheder, omregnes til transaktionsdagens kurs eller en tilnærmet gennemsnitskurs. Balanceposterne omregnes til balancedagens kurs. Valutakursreguleringer - der opstår ved omregning af egenkapitaler primo året og valutakursreguleringer, der opstår som følge af omregning af resultatopgørelsen til balancedagens kurs - indregnes direkte i egenkapitalen.

### RESULTATOPGØRELSEN

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

#### Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter varekøb med fradrag af rabatter samt årets forskydning i varebeholdningerne.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

---

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens væsentligste aktivitet.

### Resultat af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede og associerede virksomheders resultater efter skat.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

### 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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser 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 koncernforbundne virksomheder. Udenlandske tilknyttede virksomheder er ikke omfattet af sambeskatningen.

Selskabet fungerer som administrationsselskab. Den samlede danske skat af de danske tilknyttede virksomheders skattepligtige indkomst betales af selskabet.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

---

og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervs ejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investerings ejendommene divideret med investerings ejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investerings ejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investerings ejendommene.

### Finansielle anlægsaktiver

#### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi i det omfang, det vurderes som uerholdeligt.

Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den tilknyttede virksomheds underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder vises som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i egenkapitalen i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

---

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af tilknyttede virksomheder opgøres som forskellen mellem afhændelsessummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inklusiv ikke-afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salget eller afviklingen. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder vises som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i egenkapitalen i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af associerede virksomheder opgøres som forskellen mellem afhændelsessummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inklusiv ikke-afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salget eller afviklingen. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### **Deposita**

Deposita måles til anskaffelsespris.

### **Tilgodehavender**

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Selskabsskat og udskudt skat**

Selskabet hæfter som administrationselskab for tilknyttede virksomheders selskabsskatter over for skattemyndighederne.

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som et "Tilgodehavende sambeskatningsbidrag" eller "Skyldigt sambeskatningsbidrag."

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

---

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, 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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser 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 at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**RESULTATOPGØRELSE****1. JANUAR - 31. DECEMBER 2020**

	2020 kr. Moder	2019 kr. Moder	2020 kr. Koncern	2019 kr. Koncern
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b>	<b>-256.945</b>	<b>-500.243</b>	<b>1.760.644</b>	<b>4.445.544</b>
1 Personalemkostninger	0	0	-1.120.783	-2.072.456
<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>-256.945</b>	<b>-500.243</b>	<b>639.861</b>	<b>2.373.088</b>
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	6.903.545	4.784.908	0	0
Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder	253.754	72.117	253.754	72.117
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver	187.332	0	187.332	0
Andre finansielle indtægter	1.448.828	98.182	201.626	503.102
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	0	405.315	0	0
Andre finansielle omkostninger	-1.022.232	-1.074.654	-1.643.068	-2.691.942
Dagsværdivurdering af Investeringsejendomme	0	0	3.013.425	4.709.874
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>7.514.282</b>	<b>3.785.625</b>	<b>2.652.930</b>	<b>4.966.239</b>
2 Skat af årets resultat	-147.223	201.902	-1.476.704	-978.712
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>7.367.059</b>	<b>3.987.527</b>	<b>1.176.226</b>	<b>3.987.527</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>				
Årets nettoopskrivning efter den indre værdis metode	847.818	-5.573.932	0	0
Årets henlæggelse til øvrige lovpligtige reserver	878.191	8.885.542	0	0
Overført resultat	5.641.050	675.917	1.176.226	3.987.527
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>7.367.059</b>	<b>3.987.527</b>	<b>1.176.226</b>	<b>3.987.527</b>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2020**

<b>AKTIVER</b>	2020 kr. Moder	2019 kr. Moder	2020 kr. Koncern	2019 kr. Koncern
Investeringsejendomme	0	0	128.712.035	132.200.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>128.712.035</b>	<b>132.200.000</b>
3 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	10.638.444	6.109.899	0	0
4 Kapitalandele i associerede virksomheder	1.612.820	1.359.066	1.612.820	1.359.066
Andre tilgodehavender	13.541.281	11.992.184	13.541.281	11.992.184
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>25.792.545</b>	<b>19.461.149</b>	<b>15.154.101</b>	<b>13.351.250</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>25.792.545</b>	<b>19.461.149</b>	<b>143.866.136</b>	<b>146.551.250</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	213.529	98.182	297.203	127.289
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	49.187.524	61.706.985	0	0
Selskabsskat	0	0	0	34.624
Andre tilgodehavender	6.889.034	677.750	8.003.219	1.402.252
Udskudt skatteaktiv	0	297.949	0	0
<b>Tilgodehavender</b>	<b>56.290.087</b>	<b>62.780.866</b>	<b>8.300.219</b>	<b>1.564.165</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>2.155.856</b>	<b>1.000.000</b>	<b>2.555.229</b>	<b>1.658.968</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>58.445.943</b>	<b>63.780.866</b>	<b>10.855.448</b>	<b>3.223.133</b>
<b>AKTIVER</b>	<b>84.238.488</b>	<b>83.242.015</b>	<b>154.721.584</b>	<b>149.774.383</b>



**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2020**

<b>PASSIVER</b>	2020 kr. Moder	2019 kr. Moder	2020 kr. Koncern	2019 kr. Koncern
Virksomhedskapital	50.000	50.000	450.000	410.000
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	0	0	2.375.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	847.818	0	0	0
Reserve for udlån og sikkerhedsstillelse	12.763.733	11.885.542	12.763.733	11.885.542
Overført resultat	56.039.663	50.398.613	50.336.646	47.663.613
<b>5 EGENKAPITAL</b>	<b>69.701.214</b>	<b>62.334.155</b>	<b>63.550.379</b>	<b>62.334.155</b>
Hensættelse til udskudt skat	0	0	11.446.674	11.141.722
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>11.446.674</b>	<b>11.141.722</b>
Prioritetsgæld	0	0	55.298.893	47.004.129
Deposita	0	0	1.717.469	2.143.485
Gæld til tilknyttede selskaber	0	0	7.729.332	3.971.924
Anden gæld	0	0	2.174.938	3.971.924
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>66.920.632</b>	<b>53.119.538</b>
Kortfristet andel af langfristet gæld	0	0	1.954.983	1.562.151
Kreditinstitutter	0	9.419	27.779	195.945
Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.625	42.106	1.296.878	2.281.269
Gæld til tilknyttede virksomheder	14.526.649	20.198.063	8.078.504	17.905.350
Selskabsskat	0	0	876.951	0
Anden gæld	0	658.272	568.804	1.234.253
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>14.537.274</b>	<b>20.907.860</b>	<b>12.803.899</b>	<b>23.178.968</b>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2020**

<b>PASSIVER</b>	2020 kr. Moder	2019 kr. Moder	2020 kr. Koncern	2019 kr. Koncern
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>	<b>14.537.274</b>	<b>20.907.860</b>	<b>79.724.531</b>	<b>76.298.506</b>
<b>PASSIVER</b>	<b>84.238.488</b>	<b>83.242.015</b>	<b>154.721.584</b>	<b>149.774.383</b>

- 6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.
- 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 8 Nærtstående parter

EGENKAPITALOPGØRELSE	2020	2019	2020	2019
	kr. Moder	kr. Moder	kr. Koncern	kr. Koncern
Virksomhedskapital primo	50.000	50.000	410.000	540.000
<b>Virksomhedskapital ultimo</b>	<b>50.000</b>	<b>50.000</b>	<b>450.000</b>	<b>410.000</b>
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode primo	0	5.573.932	0	5.573.932
Årets bevægelse, resultatdisponering	847.818	-5.573.932	0	-5.573.932
<b>Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode ultimo</b>	<b>847.818</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Reserve for udlån og sikkerhedsstillelse primo	11.885.542	3.000.000	11.885.542	3.000.000
Overført fra/til frie reserver	878.191	8.885.542	878.191	8.885.542
<b>Reserve for udlån og sikkerhedsstillelse ultimo</b>	<b>12.763.733</b>	<b>11.885.542</b>	<b>12.763.733</b>	<b>11.885.542</b>
Overført resultat, primo	50.398.613	49.722.696	50.398.613	49.722.696
<b>Overført resultat ultimo</b>	<b>56.039.663</b>	<b>50.398.613</b>	<b>50.336.646</b>	<b>47.663.613</b>
<b>Forslag til udbytte for regnskabsåret ultimo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2.375.000</b>
<b>EGENKAPITAL</b>	<b>69.701.214</b>	<b>62.334.155</b>	<b>63.550.379</b>	<b>62.334.155</b>

<b>NOTER</b>	2020 kr. Moder	2019 kr. Moder	2020 kr. Koncern	2019 kr. Koncern
<b>1 Personaleomkostninger</b>				
Antal personer beskæftiget	1	1	1	1
<b>2 Skat af årets resultat</b>				
Beregnet skat af årets resultat	-150.727	0	-1.476.704	-978.712
Regulering af udskudt skat	297.950	-201.902	0	0
	<b>147.223</b>	<b>-201.902</b>	<b>-1.476.704</b>	<b>-978.712</b>

NOTER	2020	2019	2020	2019
	kr.	kr.	kr.	kr.
	Moder	Moder	Koncern	Koncern

**3 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

Kostpris, primo	9.790.626	10.486.589	0	0
Afgang i årets løb	0	-695.963	0	0
	<u>9.790.626</u>	<u>9.790.626</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december 2020	9.790.626	9.790.626	0	0
Op- og nedskrivninger primo	-3.680.727	32.302.913	0	0
Årets resultatandele	713.312	5.040.475	0	0
Kapitalregulering i perioden	0	-28.831.668	0	0
Periodens opskrivning til indre værdi	6.190.233	713.855	0	0
Udloddet udbytte	-2.375.000	-12.906.302	0	0
	<u>847.818</u>	<u>-3.680.727</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Op- og nedskrivninger 31. december 2020	847.818	-3.680.727	0	0
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b>	<b><u>10.638.444</u></b>	<b><u>6.109.899</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kan specificeres således:

Hjemsted	Ejerandel	Navn	Resultat	EK
København	100%	Valby Langgade	2.889.050	-3.128.019
København	100%	Udlejning København	-3.124.162	-3.020.16
København	100%	Esperhave	624.617	1.613.273
København	100%	Krone Ejendomme 1 ApS	1.063.869	2.325.255
København	100%	Krone Ejendomme 2 ApS	-538.209	6.085.17
København	100%	Krone Ejendomme 3 ApS	-199.380	577.372
København	100%	Krone Ejendomme 4 ApS	-2.473	37.527
		<b>SUM</b>	<b>713.312</b>	<b>4.490.409</b>

NOTER	2020	2019	2020	2019
	kr.	kr.	kr.	kr.
	Moder	Moder	Koncern	Koncern

**4 Kapitalandele i associerede virksomheder**

Kostpris, primo	654.556	654.556	654.556	654.556
Kostpris 31. december 2020	654.556	654.556	654.556	654.556
Op- og nedskrivninger primo	704.510	632.393	704.510	632.393
Årets resultatandele	253.754	72.117	253.754	72.117
Op- og nedskrivninger 31. december 2020	958.264	704.510	958.264	704.510
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b>	<b>1.612.820</b>	<b>1.359.066</b>	<b>1.612.820</b>	<b>1.359.066</b>

Kapitalandele i associerede virksomheder kan specificeres således:

Navn, Hjemsted	Ejerandel	Resultat	Egenkapital
Nord 1 Ejendomme ApS, København	50%	507.508	3.225.640

**NOTER**

	Primo	Overførsel	Forslag til resultat- disponering	Ultimo
<b>5 Egenkapital</b>				
Moder				
Virksomhedskapital	50.000	0	0	50.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	0	847.818	847.818
Reserve for udlån og sikkerhedsstillelse	11.885.542	878.191	0	12.763.733
Overført resultat	50.398.613	0	5.641.050	56.039.663
	<b>62.334.155</b>	<b>878.191</b>	<b>6.488.868</b>	<b>69.701.214</b>

Selskabskapitalen er fordelt således:

50 anparter á nom. DKK 1.000	50.000
	<b>50.000</b>

**6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.****Eventualaktiver**

Der er ingen eventualaktiver.

**NOTER**

	Primo	Overførsel	Forslag til resultat- disponering	Ultimo
--	-------	------------	---	--------

---

**Eventualforpligtelser**

**Hæftelser i sambeskatning**

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen. Som administrationselskab hæfter selskabet solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat samt for fællesregistrering af moms. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten.

Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller af de tilbageholdte kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

**Langfristet gæld**

Andel af langfristet gæld, der forfalder senere end 5 år, udgør kr. 53.887.678. Kortfristet andel fremgår passiverne.



<b>NOTER</b>	2020	2019	2020	2019
	kr.	kr.	kr.	kr.
	Moder	Moder	Koncern	Koncern

---

## **7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Virksomheden har ikke pantsat aktiver eller stillet anden form for sikkerhed.

## **8 Nærtstående parter**

### *Ejerforhold*

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

Kasper Wagner Holm  
Melchiorsvej 5  
2920 Charlottenlund

Nicky Dixon  
Strandhøjsvej 19 A  
2920 Charlottenlund

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Nicky Spencer Dixon

### Direktør

På vegne af: Direktør - dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-606767013541

IP: 194.182.xxx.xxx

2021-05-07 12:22:26Z

NEM ID 

## Mads Gerzymisch Lutz Jørgensen

### Registreret revisor

På vegne af: Revision København

Serienummer: PID:9208-2002-2-440799788621

IP: 77.241.xxx.xxx

2021-05-07 12:27:21Z

NEM ID 

## Nicky Spencer Dixon

### Dirigent

På vegne af: Direktør - dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-606767013541

IP: 194.182.xxx.xxx

2021-05-07 12:43:58Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: HCEHI-3/A1J-5PE6K-T56Z1-NIFWS-EF60D

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>