



Tlf.: 39 15 52 00  
koebenhavn@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Havneholmen 29  
DK-1561 København V  
CVR-nr. 20 22 26 70

**KRYSTALGADE APS**  
**BERNSTORFFSVEJ 140, 2900 HELLERUP**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 20. april 2021

---

Jens Thomsen

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8-9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Krystalgade ApS Bernstorffsvej 140 2900 Hellerup
	CVR-nr.: 37 54 70 34
	Stiftet: 17. marts 2016
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Jens Thomsen
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for Krystalgade ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 15. marts 2021

Direktion:

---

Jens Thomsen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejeren i Krystalgade ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for Krystalgade ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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, de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

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.

København, den 15. marts 2021

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Søren Søndergaard Jensen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne32069

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktivitet er drift og udlejning af investeringsejendom. Investeringsejendommen omfatter en kontor- og boligejendom.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

## RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2020 kr.	2019 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>733.366</b>	<b>921.860</b>
Personaleomkostninger.....	1	-57.118	-6.630
Af- og nedskrivninger.....		-4.490	-4.490
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		3.253.870	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>3.925.628</b>	<b>910.740</b>
Andre finansielle indtægter.....	2	135	92
Andre finansielle omkostninger.....	3	-586.331	-852.368
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>3.339.432</b>	<b>58.464</b>
Skat af årets resultat.....	4	-734.957	-20.549
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>2.604.475</b>	<b>37.915</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		2.604.475	37.915
<b>I ALT</b> .....		<b>2.604.475</b>	<b>37.915</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2020 kr.	2019 kr.
Investeringsejendomme.....		45.039.000	40.380.772
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		13.468	17.958
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>5</b>	<b>45.052.468</b>	<b>40.398.730</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>45.052.468</b>	<b>40.398.730</b>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		2.158.913	1.823.708
Andre tilgodehavender.....		1.820.415	555
Periodeafgrænsningsposter.....		844	2.795
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>3.980.172</b>	<b>1.827.058</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>		<b>688.636</b>	<b>25.012</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>4.668.808</b>	<b>1.852.070</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>49.721.276</b>	<b>42.250.800</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2020 kr.	2019 kr.
Selskabskapital.....		50.000	50.000
Overført overskud.....		12.625.781	10.021.306
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>12.675.781</b>	<b>10.071.306</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		4.072.969	3.338.012
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>4.072.969</b>	<b>3.338.012</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		26.874.819	20.844.971
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt.....		0	2.280.331
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....		600.688	535.635
Anden gæld.....		5.978	388.748
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>6</b>	<b>27.481.485</b>	<b>24.049.685</b>
Prioritetsgæld.....		956.899	0
Vand- og varmeregnskab.....		0	22.036
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		45.539	109.360
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		4.387.883	4.487.652
Anden gæld.....		37.673	112.852
Periodeafgrænsningsposter.....		63.047	59.897
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>5.491.041</b>	<b>4.791.797</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>32.972.526</b>	<b>28.841.482</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>49.721.276</b>	<b>42.250.800</b>
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2020.....	50.000	10.021.306	10.071.306
Forslag til resultatdisponering.....		2.604.475	2.604.475
<b>Egenkapital 31. december 2020.....</b>	<b>50.000</b>	<b>12.625.781</b>	<b>12.675.781</b>

## NOTER

	2020 kr.	2019 kr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1	
Løn og gager .....	50.525	0	
Andre personaleomkostninger .....	6.593	6.630	
	<b>57.118</b>	<b>6.630</b>	
<b>Andre finansielle indtægter</b>			<b>2</b>
Finansielle indtægter i øvrigt .....	135	92	
	<b>135</b>	<b>92</b>	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>3</b>
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder .....	60.972	65.308	
Finansielle omkostninger i øvrigt .....	525.359	787.060	
	<b>586.331</b>	<b>852.368</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>4</b>
Regulering af udskudt skat .....	734.957	20.549	
	<b>734.957</b>	<b>20.549</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>5</b>
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Investeringsseje domme	
Kostpris 1. januar 2020 .....	22.448	35.652.148	
Tilgang .....	0	1.404.358	
<b>Kostpris 31. december 2020 .....</b>	<b>22.448</b>	<b>37.056.506</b>	
Opskrivninger 1. januar 2020 .....	0	7.982.494	
<b>Opskrivninger 31. december 2020 .....</b>	<b>0</b>	<b>7.982.494</b>	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2020 .....	4.490	0	
Årets afskrivninger .....	4.490	0	
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2020 .....</b>	<b>8.980</b>	<b>0</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020 .....</b>	<b>13.468</b>	<b>45.039.000</b>	
Værdiansættelsen er baseret på oplysninger fra tredje part			

## NOTER

## Note

**Langfristede gældsforpligtelser**

6

	31/12 2020 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2019 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	27.831.718	956.899	6.030.831	20.844.971
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt.....	0	0	0	2.280.331
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....	600.688	0	0	535.635
Anden gæld.....	5.978	0	0	388.748
	<b>28.438.384</b>	<b>956.899</b>	<b>6.030.831</b>	<b>24.049.685</b>

**Eventualposter mv.**

7

**Hæftelser i sambeskatningen**

Selskabet hæfter solidarisk sammen med de øvrige selskaber i sambeskatningen for skat af indkomst.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Jens Thomsen 07 Holding ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

8

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant i grund og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31 december 2020 udgør i alt 45.039 t.kr.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Krystalgade ApS for 2020 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

### Huslejeindtægter

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 omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver 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 nettosalgpris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### 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.

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 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. 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.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.