



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 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 31. maj 2020

Jens Thomsen

INDHOLDSFORTEGNELSE

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

SELSKABSOPLYSNINGER

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

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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 13. maj 2020

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 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, 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 forpligtet 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 13. maj 2020

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	2019 kr.	2018 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		921.860	902.965
Personaleomkostninger.....	1	-6.630	0
Af- og nedskrivninger.....		-4.490	0
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		0	2.728.624
DRIFTSRESULTAT		910.740	3.631.589
Andre finansielle indtægter.....	2	92	22.987
Andre finansielle omkostninger.....	3	-852.368	-677.337
RESULTAT FØR SKAT		58.464	2.977.239
Skat af årets resultat.....	4	-20.549	-654.975
ÅRETS RESULTAT		37.915	2.322.264
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		37.915	2.322.264
I ALT		37.915	2.322.264

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2019 kr.	2018 kr.
Grunde og bygninger.....		40.380.772	38.389.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		17.958	0
Materielle anlægsaktiver.....	5	40.398.730	38.389.000
ANLÆGSAKTIVER.....		40.398.730	38.389.000
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		1.823.708	1.387.016
Andre tilgodehavender.....		555	0
Periodeafgrænsningsposter.....		2.795	2.533
Tilgodehavender.....		1.827.058	1.389.549
Likvide beholdninger.....		25.012	447.883
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		1.852.070	1.837.432
AKTIVER.....		42.250.800	40.226.432

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2019 kr.	2018 kr.
Selskabskapital.....		50.000	50.000
Overført overskud.....		10.021.306	9.983.391
EGENKAPITAL.....	6	10.071.306	10.033.391
Hensættelse til udskudt skat.....		3.338.012	3.317.463
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		3.338.012	3.317.463
Gæld til realkreditinstitutter.....		10.996.925	21.292.606
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt.....		12.128.377	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....		535.635	591.249
Anden gæld.....		388.748	410.809
Langfristede gældsforpligtelser.....	7	24.049.685	22.294.664
Gæld til pengeinstitutter.....		0	267.660
Vand- og varmeregnskab.....		22.036	20.678
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		109.360	33.971
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		4.487.652	3.859.126
Selskabsskat.....		0	229.878
Anden gæld.....		112.852	112.854
Periodeafgrænsningsposter.....		59.897	56.747
Kortfristede gældsforpligtelser.....		4.791.797	4.580.914
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		28.841.482	26.875.578
PASSIVER.....		42.250.800	40.226.432
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

NOTER

	2019 kr.	2018 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2018: 1)			
Andre personaleomkostninger.....	6.630	0	
	6.630	0	
Andre finansielle indtægter			2
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	0	22.961	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	92	26	
	92	22.987	
Andre finansielle omkostninger			3
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	65.308	0	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	787.060	677.337	
	852.368	677.337	
Skat af årets resultat			4
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	0	54.120	
Regulering af udskudt skat.....	20.549	600.855	
	20.549	654.975	
Materielle anlægsaktiver			5
	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	
Kostpris 1. januar 2019.....	33.660.376	0	
Tilgang.....	1.991.772	22.448	
Kostpris 31. december 2019.....	35.652.148	22.448	
Opskrivninger 1. januar 2019.....	4.728.624	0	
Opskrivninger 31. december 2019.....	4.728.624	0	
Årets afskrivninger	0	4.490	
Af- og nedskrivninger 31. december 2019.....	0	4.490	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019.....	40.380.772	17.958	
Værdiansættelsen er baseret på oplysninger fra tredje part			
Egenkapital			6

NOTER

		2019 kr.	2018 kr.	Note
	Selskabs- kapital		Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2019.....	50.000	9.983.391	10.033.391	
Forslag til resultatdisponering.....		37.915	37.915	
Egenkapital 31. december 2019.....	50.000	10.021.306	10.071.306	

Langfristede gældsforpligtelser

	31/12 2019 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2018 gæld i alt	Kortfristet del primo	7
Gæld til realkreditinstitutter...	10.996.925	670.000	17.670.000	21.292.606	0	
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt.....	12.128.377	0	0	0	18.378.261	
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....	535.635	0	0	591.249	0	
Anden gæld.....	388.748	0	0	410.809	0	
	24.049.685	670.000	17.670.000	22.294.664	18.378.261	

Eventualposter mv.
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

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant i grund og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31 december 2018 udgør i alt 38.389 t.kr.

8

9

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Krystalgade ApS for 2019 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

Nettoomsætning ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Hvor der leveres produkter med høj grad af individuel tilpasning, foretages indregning i nettoomsætningen i takt med, at produktionen udføres, hvorved omsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte arbejder (produktionsmetoden). Denne metode anvendes, når de samlede indtægter og omkostninger på kontrakten og færdiggørelsesgraden på balancedagen kan skønnes pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele vil tilgå selskabet.

Andre eksterne omkostninger

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

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens 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 investeringsejendommens 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

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 nettosalgspris 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.