



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 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 22. april 2024

---

Jens Thomsen

**CVR-NR. 37 54 70 34**

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger .....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Egenkapitalopgørelse .....	11
Noter.....	12-13
Anvendt regnskabspraksis.....	14-15

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Krystalgade ApS Bernstorffsvej 140 2900 Hellerup
	CVR-nr.: 37 54 70 34 Stiftet: 17. marts 2016 Kommune: Gentofte Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Jens Thomsen
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V
<b>Pengeinstitut</b>	Nordea Grønjordsvej 10 2300 København

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Selskabets positive udvikling har medført, at selskabet ikke længere er omfattet af bestemmelsen i årsregnskabsloven § 135 om fritagelse for revisionspligt, hvorfor årsrapporten revideres i overensstemmelse med lovgivningen.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 22. april 2024

Direktion:

---

Jens Thomsen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

### *Til kapitalejeren i Krystalgade ApS*

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Krystalgade ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

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

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

#### **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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

I tilknytning til vores udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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.

København, den 22. april 2024

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	2023 kr.	2022 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>1.426.565</b>	<b>1.531.723</b>
Personaleomkostninger.....	1	-896	0
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-3.508.583	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>-2.082.914</b>	<b>1.531.723</b>
Andre finansielle indtægter .....	2	196	733
Andre finansielle omkostninger.....	3	-1.273.962	1.959.896
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>-3.356.680</b>	<b>3.492.352</b>
Skat af årets resultat.....	4	738.476	-770.037
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>-2.618.204</b>	<b>2.722.315</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		-2.618.204	2.722.315
<b>I ALT</b> .....		<b>-2.618.204</b>	<b>2.722.315</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		8.979	8.979
Investeringsjendomme.....		50.000.001	53.513.400
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>5</b>	<b>50.008.980</b>	<b>53.522.379</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>50.008.980</b>	<b>53.522.379</b>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		3.312.853	4.874.022
Andre tilgodehavender.....		2.790.447	2.321.016
Periodeafgrænsningsposter.....		431	21.329
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>6.103.731</b>	<b>7.216.367</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>		<b>70.320</b>	<b>1.132.997</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>6.174.051</b>	<b>8.349.364</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>56.183.031</b>	<b>61.871.743</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Anpartskapital.....		50.000	50.000
Overført overskud.....		20.121.211	22.739.415
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>20.171.211</b>	<b>22.789.415</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		5.187.876	5.959.374
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>5.187.876</b>	<b>5.959.374</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		26.753.110	26.957.034
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....		785.688	771.249
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>6</b>	<b>27.538.798</b>	<b>27.728.283</b>
Obligationslån.....		166.571	231.983
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		107.892	64.886
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		2.936.639	4.266.764
Selskabsskat.....		1.022	761.516
Periodeafgrænsningsposter.....		73.022	69.522
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>3.285.146</b>	<b>5.394.671</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>30.823.944</b>	<b>33.122.954</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>56.183.031</b>	<b>61.871.743</b>
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	 7		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anpartskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2023.....	50.000	22.739.415	22.789.415
Forslag til resultatdisponering.....		-2.618.204	-2.618.204
<b>Egenkapital 31. december 2023.....</b>	<b>50.000</b>	<b>20.121.211</b>	<b>20.171.211</b>

## NOTER

	2023 kr.	2022 kr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1	
Andre personaleomkostninger.....	896	0	
	<b>896</b>	<b>0</b>	
<b>Andre finansielle indtægter</b>			<b>2</b>
Finansielle indtægter i øvrigt.....	196	733	
	<b>196</b>	<b>733</b>	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>3</b>
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	1.273.962	-1.959.896	
	<b>1.273.962</b>	<b>-1.959.896</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>4</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	33.022	769.516	
Regulering af udskudt skat.....	-771.498	521	
	<b>-738.476</b>	<b>770.037</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>5</b>
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Investeringsje- omme	
Kostpris 1. januar 2023.....	22.448	37.090.717	
Tilgang.....	0	1	
Afgang.....	0	-4.814	
Kostpris 31. december 2023.....	<b>22.448</b>	<b>37.085.904</b>	
Opskrivninger 1. januar 2023.....	0	16.422.680	
Opskrivninger 31. december 2023.....	0	16.422.680	
Årets afskrivninger.....	13.469	0	
Af- og nedskrivninger 31. december 2023.....	<b>13.469</b>	<b>0</b>	
Årets værdireguleringer.....	0	-3.508.583	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2023.....	0	-3.508.583	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....</b>	<b>8.979</b>	<b>50.000.001</b>	
Værdi af indregnede aktiver, uden opskrivninger efter § 41, stk. 1.....		0	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:			
		Investerings- ejendom	

## NOTER

### Note

#### Materielle anlægsaktiver (fortsat)

5

Dagsværdi 31. december 2023 .....	50.000.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	-3.508.583

#### Dagsværdi for investeringsejendom

Udlejningsejendommen er beliggende på Indre København samt Christianshavn blev anskaffet i 2017 og 2018. Ejendommen er fuldt udlejet på en lejekontrakt med 3 måneders skriftlig opsigelsesvarsel.

Dagsværdien er pr. 31. december 2023 opgjort ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af ejendommens normaliseret driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Ejendommens driftsafkast er beregnet til hhv. 526 og 1.303 t.kr. ved anvendelse et afkast på 3,69% og 3,80, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 3,69% og 3,8% svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for boligudlejningsejendomme på København K og Christianhavn.

Ved en ændring af afkastkravet med +/- 0,50 %-point, kan dagsværdien af investeringsejendommen opgøres til henholdsvis 43.303 t.DKK og 57.207 t.DKK

#### Langfristede gældsforpligtelser

6

	31/12 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2022 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	26.919.681	166.571	25.026.247	27.189.017
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....	785.688	0	0	771.249
	<b>27.705.369</b>	<b>166.571</b>	<b>25.026.247</b>	<b>27.960.266</b>

#### Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

7

Til sikkerhed for realkreditlån på 27.400 tkr. har virksomheden stillet virksomhedspant på nominelt 37.159 tkr. Virksomhedspantet omfatter følgende aktiver, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør:

Investeringsejendomme.....	50.000.001
----------------------------	------------

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Krystalgade ApS for 2023 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 omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer lægges til kostprisen på investeringsaktiverne, og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af nyanskaffelser og forbedringer.

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

### 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 acontoskatter.

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.

### Periodeafgrænsningsposter, passiver

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