

# Karuja Holding ApS

*Uplandsgade 70, 2300 København S*

**CVR-nummer: 41163658**

**ÅRSRAPPORT**  
**11. februar - 31. december 2020**

(1. regnskabsår)

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

---

Dirigent  
*Nicky Dixon*

## INDHOLDSFORTEGNELSE

---

### **Påtegninger**

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4

### **Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

### **Årsregnskab 11. februar - 31. december 2020**

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

## LEDELSESPÅTEGNING

---

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 11. februar - 31. december 2020 for Karuja Holding ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

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 perioden 11. februar - 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

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

---

### Til den daglige ledelse i Karuja Holding ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Karuja Holding ApS for perioden 11. februar - 31. december 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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 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 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.

Frederiksberg, den        /        2021

### Revision København

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR.: 34619654

Mads Lutz Jørgensen

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

mne35797

## SELSKABSOPLYSNINGER

---

### Selskabet

Karuja Holding ApS  
Uplandsgade 70  
2300 København S

CVR-nr.: 41 16 36 58  
Stiftet: 11. februar 2020  
Regnskabsår: 11. februar - 31. december  
Kundenr.: 17000024

### Direktion

Nicky Dixon

### Revisor

Revision København  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Nimbusparken 24, 3.  
2000 Frederiksberg

### Ejerforhold

JWCap ApS, Østerbrogade 222, 1. tv., 2100 København Ø (indtil  
30.4.2021)  
Krone Ejendomme ApS, Uplandsgade 70, 2300 København S (efter  
30.4.2021)

## LEDELSESBERETNING

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at beskæftige investeringer og udlejning af fast ejendom.

### Usædvanlige forhold

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

Oplysninger om selskabets nettoomsætning er udeladt af konkurrencemæssige hensyn.

### Usikkerhed ved indregning og måling

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

### Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og 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 Karuja Holding ApS for 2020 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Det er selskabets første regnskabsår, hvorfor resultatopgørelse, balance og noter ikke indeholder sammenligningstal.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### 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.

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

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Nettoomsætning

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

#### Investeringsejendommenes driftsomkostninger

Investeringsejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

---

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

---

se samt fællesomkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

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

### 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.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder. Udenlandske tilknyttede virksomheder er ikke omfattet af sambeskatningen.

## BALANCEN

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

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

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

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme 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 investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

---

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

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

### Tilgodehavender

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

### Selskabsskat 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.

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

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.

### Gældsforpligtelser

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 11. FEBRUAR - 31. DECEMBER 2020**

2020  
kr.

---

<b>BRUTTOFORTJENESTE</b>	<b>219.780</b>
1 Personalemkostninger	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>219.780</b>
Andre finansielle omkostninger	-235.243
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>-15.463</b>
2 Skat af årets resultat	3.402
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>-12.061</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>	
Overført resultat	-12.061
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>-12.061</b>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2020 AKTIVER**

2020  
kr.

---

Investeringsejendomme	9.272.849
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>9.272.849</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>9.272.849</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	40.000
Andre tilgodehavender	78.413
Udskudt skatteaktiv	3.402
<b>Tilgodehavender</b>	<b>121.815</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>131.406</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>253.221</b>
<b>AKTIVER</b>	<b>9.526.070</b>

---

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2020 PASSIVER**

	2020 kr.
Virksomhedskapital	40.000
Overført resultat	-12.061
<b>EGENKAPITAL</b>	<b>27.939</b>
Prioritetsgæld	3.485.852
Deposita	66.816
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>3.552.668</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	116.057
Leverandører af varer og tjenesteydelser	5.829.406
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>5.945.463</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>	<b>9.498.131</b>
<b>PASSIVER</b>	<b>9.526.070</b>
4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.	
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	
6 Nærtstående parter	

**EGENKAPITALOPGØRELSE**

2020  
kr.

---

Kontant kapitaludvidelse	40.000
<b>Virksomhedskapital ultimo</b>	<b>40.000</b>
Årets resultat	-12.061
<b>Overført resultat ultimo</b>	<b>-12.061</b>
<b>EGENKAPITAL</b>	<b>27.939</b>

---

**NOTER**2020  
kr.**1 Personaleomkostninger**

Antal personer beskæftiget	1
----------------------------	---

**2 Skat af årets resultat**

Regulering af udskudt skat	-3.402
----------------------------	--------

	<b>-3.402</b>
--	---------------

**3 Langfristede gældsforpligtelser**

	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld	3.601.909	116.057	-3.004.213
Deposita	66.816	0	-66.816
	<b>3.668.725</b>	<b>116.057</b>	<b>-3.071.029</b>

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

Der er ingen eventualaktiver.

**Eventualforpligtelser**

Der er ingen eventualforpligtelser.

**Hæftelser i sambeskatning**

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter 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 for JWCap ApS, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.

## NOTER

2020  
kr.

---

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, på kr. 3.601.909 er der afgivet pant i ejendommen/bil, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør kr. 9.272.849.

### 6 Nærtstående parter

#### *Ejerforhold*

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

JWCap ApS  
Østerbrogade 222, 1. tv.  
2100 København Ø (før 30.4.2021)

Krone Ejendomme ApS  
Uplandsgade 70  
2300 København S (efter 30.4.2021)

# 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: 147.78.xxx.xxx

2021-07-04 09:40:20Z

NEM ID 

## Mads Gerzymisch Lutz Jørgensen

### Registreret revisor

På vegne af: Revision København

Serienummer: PID:9208-2002-2-440799788621

IP: 77.241.xxx.xxx

2021-07-04 09:51:03Z

NEM ID 

## Nicky Spencer Dixon

### Dirigent

På vegne af: Direktør - dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-606767013541

IP: 147.78.xxx.xxx

2021-07-04 11:07:09Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: X5FXV-3K46G-1EG1N-45VMJ-XXV1M-3ZS00

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>. 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>