

# Ailon Real Estate ApS

Havnegade 39, 1058 København K  
CVR-nr. / CVR no. 42 41 10 86

## Årsrapport for 2022 Annual report for 2022

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 07.07.23

Jacob Albert Rudolf Sergei Cronstedt  
Dirigent



---

Selskabsoplysninger m.v. Company information etc.	3
Ledelsespåtegning Statement by the Executive Board on the annual report	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger Practitioner's compilation report	5 - 6
Resultatopgørelse Income statement	7
Balance Balance sheet	8 - 9
Egenkapitalopgørelse Statement of changes in equity	10
Noter Notes	11 - 15

---

---

**Selskabet**  
The company

---

Ailon Real Estate ApS  
Havnegade 39  
1058 København K  
Hjemsted / Registered office: København K  
CVR-nr. / CVR no.: 42 41 10 86  
Regnskabsår / Financial year: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**  
Executive Board

---

Andrew Laurence Stanley Dawson  
Jacob Albert Rudolf Sergei Cronstedt

---

**Revisor**  
Auditors

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

## **Ledelsespåtegning**

### **Statement by the Executive Board on the annual report**

---

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22 for Ailon Real Estate ApS.

We have on this day presented the annual report for the financial year 01.01.22 - 31.12.22 for Ailon Real Estate ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

The annual report is presented in accordance with the Danish Financial Statements Act (Årsregnskabsloven).

Årsregnskabet er ikke revideret, og vi erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

The financial statements have not been audited, and we declare that the relevant conditions have been met.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.22 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22.

In our opinion, the financial statements give a true and fair view of the company's assets, liabilities and financial position as at 31.12.22 and of the results of the company's activities for the financial year 01.01.22 - 31.12.22.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

The annual report is submitted for adoption by the general meeting.

København K, den 7. juli 2023  
Copenhagen, July 7, 2023

#### **Direktionen** **Executive Board**

Andrew Laurence Stanley Dawson

Jacob Albert Rudolf Sergei Cronstedt

## Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger Practitioner's compilation report

### Til den daglige ledelse i Ailon Real Estate ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ailon Real Estate ApS for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses 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,

### To the management of Ailon Real Estate ApS

Based on the company's book-keeping and other information provided by the management, we have compiled the financial statements of Ailon Real Estate ApS for the financial year 01.01.22 - 31.12.22.

The financial statements comprise the income statement, balance sheet, statement of changes in equity and notes to the financial statements, including a summary of significant accounting policies.

We have performed our compilation engagement in accordance with the ISRS 4410 standard on Engagements to Compile Financial Statements.

We have applied our professional expertise to assist the management with the preparation and presentation of the financial statements in accordance with the Danish Financial Statements Act. We have complied with relevant provisions of the Danish Act on Approved Auditors and Audit Firms (Revisorloven) and the code of ethics of International Ethics Standards Board for Accountants' International Code of Ethics for Professional Accountants (IESBA Code), including principles of integrity, professional competence and due care.

Management retains responsibility for the financial statements and for the accuracy and completeness of the financial information on the basis of which the financial statements are prepared and presented.

Since a compilation engagement is not an assurance engagement, we are not required to verify the accuracy or completeness of the information provided by management for the compilation of

## Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger Practitioner's compilation report

---

den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

the financial statements. Accordingly, we will not express an audit opinion or a review conclusion on whether the financial statements are prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act.

Søborg, den 7. juli 2023  
Soeborg, Copenhagen, July 7, 2023

### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. / CVR no. 32 89 54 68

Kim Larsen

Statsaut. revisor  
State Authorized Public Accountant  
MNE-nr. / MNE-no. mne32179

## Resultatopgørelse

### Income statement

Note		19.05.21	31.12.21
		2022	2021
		DKK	DKK
	<b>Bruttoresultat</b>	<b>-63.581</b>	<b>0</b>
	Gross result		
	Finansielle indtægter	4.775	2.163
	Financial income		
	<b>Årets resultat</b>	<b>-58.806</b>	<b>2.163</b>
	Profit/loss for the year		
	<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Proposed appropriation account		
	Overført resultat	-58.806	2.163
	Retained earnings		
	<b>I alt</b>	<b>-58.806</b>	<b>2.163</b>
	Total		

<b>AKTIVER</b> <b>ASSETS</b>	31.12.22	31.12.21
Note	DKK	DKK
Tilgodehavender hos kapitalinteresser Receivables from participating interests	193.589	188.814
<b>Tilgodehavender i alt</b> <b>Total receivables</b>	<b>193.589</b>	<b>188.814</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele Other investments	555.788	555.788
<b>Værdipapirer og kapitalandele i alt</b> <b>Total securities and equity investments</b>	<b>555.788</b>	<b>555.788</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b> <b>Total current assets</b>	<b>749.377</b>	<b>744.602</b>
<b>Aktiver i alt</b> <b>Total assets</b>	<b>749.377</b>	<b>744.602</b>



<b>PASSIVER</b>		31.12.22	31.12.21
<b>EQUITY AND LIABILITIES</b>		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital Share capital	40.000	40.000
	Overført resultat Retained earnings	-56.643	2.163
	<b>Egenkapital i alt</b> <b>Total equity</b>	<b>-16.643</b>	<b>42.163</b>
	Gæld til tilknyttede virksomheder Payables to group enterprises	719.145	702.439
	Anden gæld Other payables	46.875	0
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b> <b>Total short-term payables</b>	<b>766.020</b>	<b>702.439</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b> <b>Total payables</b>	<b>766.020</b>	<b>702.439</b>
	<b>Passiver i alt</b> <b>Total equity and liabilities</b>	<b>749.377</b>	<b>744.602</b>

## Egenkapitalopgørelse Statement of changes in equity

Beløb i DKK Figures in DKK	Selskabskapital Share capital	Overført resultat Retained earnings	Egenkapital i alt Total equity
Egenkapitalopgørelse for 01.01.22 - 31.12.22 Statement of changes in equity for 01.01.22 - 31.12.22			
Saldo pr. 01.01.22 Balance as at 01.01.22	40.000	2.163	42.163
Forslag til resultatdisponering Net profit/loss for the year	0	-58.806	-58.806
Saldo pr. 31.12.22 Balance as at 31.12.22	40.000	-56.643	-16.643

## 1. Oplysninger om fortsat drift

### Information as regards going concern

Selskabets moderselskab har over for selskabet afgivet tilbagetrædelseserklæring for deres tilgodehavende hos selskabet på t.DKK 719, gældende til udløbet af regnskabsåret 2023.

The company's parent company has been given a declaration og resignation for thir intercompanyr receivable of DKK 719k, applicable until the end of the financial year 2023.

## 2. Væsentligste aktiviteter

### Primary activities

Selskabets formål er, direkte eller indirekte, at investere i, udvikle og administrere fast ejendom.

The purpose of the company is, directly or indirectly, to invest in, develop and manage real estate.

### 3. Anvendt regnskabspraksis Accounting policies

#### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

#### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

#### GENERAL

The annual report is presented in accordance with the provisions of the Danish Financial Statements Act (*Årsregnskabsloven*) for enterprises in reporting class B with application of provisions for a higher reporting class.

The accounting policies have been applied consistently with previous years.

#### Basis of recognition and measurement

Income is recognised in the income statement as earned, including value adjustments of financial assets and liabilities. All expenses, including depreciation, amortisation, impairment losses and write-downs, are also recognised in the income statement.

Assets are recognised in the balance sheet when it is probable that future economic benefits will flow to the company, and the value of such assets can be measured reliably. Liabilities are recognised in the balance sheet when it is probable that future economic benefits will flow from the company, and the value of such liabilities can be measured reliably. On initial recognition, assets and liabilities are measured at cost. Subsequently, assets and liabilities are measured as described for each item below.

On recognition and measurement, account is taken of foreseeable losses and risks arising before the date at which the annual report is presented and proving or disproving matters arising on or before the balance sheet date.

**3. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -  
**Accounting policies** - continued -**RESULTATOPGØRELSE****Bruttoresultat**

Bruttoresultat indeholder andre eksterne omkostninger.

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

**Andre finansielle poster**

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, gevinster og tab på andre værdipapirer og kapitalandele m.v.

Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

**Skat af årets resultat**

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

**INCOME STATEMENT****Gross result**

Gross result comprises other external expenses.

**Other external expenses**

Other external expenses comprise costs relating to distribution, sales and advertising and administration, premises and bad debts to the extent that these do not exceed normal write-downs.

**Other net financials**

Interest income and interest expenses, gains and losses on other securities and equity investments etc. are recognised in other net financials.

Dividends from other equity investments are recognised as income in the financial year in which the dividend is declared.

**Tax on profit/loss for the year**

The current and deferred tax for the year is recognised in the income statement as tax on the profit/loss for the year with the portion attributable to the profit/loss for the year, and directly in equity with the portion attributable to amounts recognised directly in equity.

**3. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -  
**Accounting policies** - continued -**BALANCE****Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

**Andre værdipapirer og kapitalandele**

Kapitalandele, der ikke er klassificeret som tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder eller kapitalinteresser, og som ikke handles på et aktivt marked, måles i balancen til kostpris. Andre kapitalandele klassificeret som omsætningsaktiver nedskrives til nettorealiseringsværdien, såfremt denne er lavere.

**Aktuelle og udskudte skatter**

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsoverta-

**BALANCE SHEET****Receivables**

Receivables are measured at amortised cost, which usually corresponds to the nominal value, less write-downs for bad debts.

Write-downs for bad debts are determined based on an individual assessment of each receivable if there is no objective evidence of individual impairment of a receivable.

**Other investments**

Equity investments that are not classified as group enterprises, associates or participating interests and which are not traded in an active market are measured in the balance sheet at cost. Other equity investments classified as current assets are written down to the lower of cost and net realisable value.

**Current and deferred tax**

Current tax payable and receivable is recognised in the balance sheet as tax computed on the basis of the taxable income for the year, adjusted for tax paid on account.

Deferred tax liabilities and tax assets are recognised on the basis of all temporary differences between the carrying amounts and tax bases of assets and liabilities. However, deferred tax is not recognised on temporary differences relating to goodwill which is non-amortisable for tax purposes and other items where temporary differences, except for

**3. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -  
**Accounting policies** - continued -

gelsler, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

**Gældsforpligtelser**

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

acquisitions, have arisen at the date of acquisition without affecting the net profit or loss for the year or the taxable income. In cases where the tax value can be determined according to different taxation rules, deferred tax is measured on the basis of management's intended use of the asset or settlement of the liability.

Deferred tax assets are recognised, following an assessment, at the expected realisable value through offsetting against deferred tax liabilities or elimination in tax on future earnings.

Deferred tax is measured on the basis of the tax rules and at the tax rates which, according to the legislation in force at the balance sheet date, will be applicable when the deferred tax is expected to crystallise as current tax.

**Payables**

Short-term payables are measured at amortised cost, normally corresponding to the nominal value of such payables.