

# Krone Ejendomme 5 ApS

Uplandsgade 70, 2300 København S  
CVR-nummer: 42782297



## ÅRSRAPPORT 1. januar - 31. december 2022 (2. regnskabsår)



Godkendt på selskabets generalforsamling, den \_\_/\_\_/2023

Dirigent  
Nicky Dixon

## INDHOLDSFORTEGNELSE

---

### **Påtegninger**

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4

### **Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8

### **Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022**

Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

## LEDELSESPÅTEGNING

---

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2022 for Krone Ejendomme 5 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København S, den     /     2023

### Direktion

Nicky Dixon

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

---

### Til kapitalejerne i Krone Ejendomme 5 ApS

#### Revisionspåtegning på årsregnskabet

##### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Krone Ejendomme 5 ApS for perioden 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

##### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet".

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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 revisionsbevis 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 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

---

med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

---

konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision 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 revisionen 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.

Frederiksberg, den / 2023

### **Revision København**

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR.: 34619654

Mads Lutz Jørgensen  
Registreret revisor, Cand.merc.aud. FSR - Danske Revisorer  
mne35797

## SELSKABSOPLYSNINGER

---

### Selskabet

Krone Ejendomme 5 ApS  
Uplandsgade 70  
2300 København S

E-mail: KH@kroneejendomme.dk

CVR-nr.: 42 78 22 97

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

### Direktion

Nicky Dixon

### Revisor

Revision København  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Nimbusparken 24, 3.  
2000 Frederiksberg

### Ejerforhold

Krone Ejendomme Invest ApS, Uplandsgade 70, 2300 København S

## LEDELSESBERETNING

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af at drive virksomhed med handel og udlejning af fast ejendom, samt enhver i forbindelse hermed stående virksomhed.

### **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 og har leveret et tilfredsstillende resultat, der yderligere medvirker til at styrke selskabets egenkapital.

Årets 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 Krone Ejendomme 5 ApS for 2022 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

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

### Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet 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.

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

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

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

---

### Nettoomsætning

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

### 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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

---

form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

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.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter på bankkonti samt kontante beholdninger.

### **Selskabsskat og udskudt skat**

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

### **Gældsforpligtelser**

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder, kapitalinteresser samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022**

	2022 kr.	2021 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b>	<b>-49.579</b>	<b>-5.668</b>
1 Personaleomkostninger	0	0
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>	<b>-49.579</b>	<b>-5.668</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1.000.000	4.130.156
<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>950.421</b>	<b>4.124.488</b>
Andre finansielle omkostninger	-6.254	0
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>944.167</b>	<b>4.124.488</b>
2 Skat af årets resultat	-207.717	-907.387
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>736.450</b>	<b>3.217.101</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat	736.450	3.217.101
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>736.450</b>	<b>3.217.101</b>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022 AKTIVER**

	2022 kr.	2021 kr.
3 Investeringsejendomme	15.992.180	11.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>15.992.180</b>	<b>11.000.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>15.992.180</b>	<b>11.000.000</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	76.165	0
Andre tilgodehavender	436.730	1.247
<b>Tilgodehavender</b>	<b>512.895</b>	<b>1.247</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>2.318</b>	<b>34.332</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>515.213</b>	<b>35.579</b>
<b>AKTIVER</b>	<b>16.507.393</b>	<b>11.035.579</b>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022 PASSIVER**

	2022 kr.	2021 kr.
Virksomhedskapital	40.000	40.000
Overført resultat	3.953.551	3.217.101
<b>EGENKAPITAL</b>	<b>3.993.551</b>	<b>3.257.101</b>
Hensættelse til udskudt skat	1.192.516	908.634
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>	<b>1.192.516</b>	<b>908.634</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser	98.600	69.844
Gæld til tilknyttede virksomheder	11.222.726	6.800.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>11.321.326</b>	<b>6.869.844</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>	<b>11.321.326</b>	<b>6.869.844</b>
<b>PASSIVER</b>	<b>16.507.393</b>	<b>11.035.579</b>

- 4 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38
- 5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.
- 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

**EGENKAPITALOPGØRELSE**

	2022	2021
	kr.	kr.
Virksomhedskapital primo	40.000	0
Kontant kapitaludvidelse	0	40.000
<b>Virksomhedskapital ultimo</b>	<b>40.000</b>	<b>40.000</b>
Overført resultat, primo	3.217.101	0
Årets resultat	736.450	3.217.101
<b>Overført resultat ultimo</b>	<b>3.953.551</b>	<b>3.217.101</b>
<b>EGENKAPITAL</b>	<b>3.993.551</b>	<b>3.257.101</b>

## NOTER

	2022 kr.	2021 kr.
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Antal personer beskæftiget	1	1
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets resultat	-76.165	-1.247
Regulering af udskudt skat	283.882	908.634
	<b>207.717</b>	<b>907.387</b>
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>		Investerings- ejendomme
Kostpris, primo		6.869.844
Tilgang i årets løb		3.992.180
Afgang i årets løb		0
Kostpris 31. december 2022		10.862.024
Opskrivninger, primo		4.130.156
Årets opskrivninger		1.000.000
Opskrivninger 31. december 2022		5.130.156
Af-/nedskrivninger, primo		0
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver		0
Årets af-/nedskrivninger		0
Af-/nedskrivninger 31. december 2022		0
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>		<b>15.992.180</b>



**NOTER**

	2022	2021
	kr.	kr.
<hr/>		
<b>4 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38</b>		
Værdi ultimo indregnet i balancen		
Ejendom	15.992.180	11.000.000
	<b>15.992.180</b>	<b>11.000.000</b>
Årets urealiserede gevinst indregnet i resultatopgørelsen		
Ejendom	1.000.000	4.130.156
	<b>1.000.000</b>	<b>4.130.156</b>

**5 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 Krone Ejendomme Invest ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen.

**Centrale forudsætninger for indregning til dagsværdi**

Investerings ejendommen er en udlejningsejendom, der værdiansættes baseret på eksternt prospekt.

Prospektet beregner på baggrund af afkastkrav på 4,25% fratrukket anslåede projektomkostninger samt developerfee (18%). Ejendommen er godt beliggende med lav til ingen tomgang.

**NOTER**

	2022	2021
	kr.	kr.

---

**6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Virksomheden har ikke pantsat aktiver eller stillet anden form for sikkerhed.

# 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

Serienummer: 272c9b46-be39-4020-ac0c-504e79a2fa37

IP: 87.52.xxx.xxx

2023-05-11 15:24:09 UTC



## Mads Lutz Jørgensen

Registreret revisor

Serienummer: CVR:34619654-RID:89843272

IP: 212.130.xxx.xxx

2023-05-11 15:42:58 UTC



## Nicky Spencer Dixon

Dirigent

Serienummer: 272c9b46-be39-4020-ac0c-504e79a2fa37

IP: 87.52.xxx.xxx

2023-05-11 17:04:01 UTC



Penneo dokumentnøgle: 45EHL-AS7HO-UPH05-CEM78-P4WNB-OUESE

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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>