

**KRONHJORTEN IV APS**  
**VEGGERBYVEJ 33, 9541 SULDRUP**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 4. juli 2023

---

René Thomasbjerg

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

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

**SELSKABSOPLYSNINGER**

|                  |                                            |                          |
|------------------|--------------------------------------------|--------------------------|
| <b>Selskabet</b> | Kronhjorten IV ApS                         |                          |
|                  | Veggerbyvej 33                             |                          |
|                  | 9541 Suldrup                               |                          |
|                  | CVR-nr.:                                   | 42 06 02 75              |
|                  | Stiftet:                                   | 22. januar 2021          |
| <b>Direktion</b> | Kommune:                                   | Rebild                   |
|                  | Regnskabsår:                               | 1. januar - 31. december |
|                  |                                            |                          |
| <b>Revisor</b>   | BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab |                          |
|                  | Visionsvej 51                              |                          |
|                  | 9000 Aalborg                               |                          |
|                  |                                            |                          |

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Kronhjorten IV 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 regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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.

Suldrup, den 4. juli 2023

Direktion:

---

René Thomasbjerg

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejerne i Kronhjorten IV ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for Kronhjorten IV ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, 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 og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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 ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede 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.

Aalborg, den 4. juli 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

John Damkier  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne28629

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at eje, udvikle og videresælge ejendomme samt anden hermed beslægtet virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets investeringsejendomme under opførelse forventes at være færdiggjorte medio 2023. Udlejningen er i planlagt proces og er gennemført på tilfredsstillende niveau og omfang hvilket har medført at der er opnået realkreditbelåning af projektet. Denne belåning ventes øget ved den yderligere planlagte udlejning af boligerne.

Da de forhold, som i øvrigt er nødvendige for en bedømmelse af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af årets drift, fremgår af balancen og resultatopgørelsen samt noterne henvises hertil.

### 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**

|                                        | <b>Note</b> | <b>2022<br/>kr.</b> | <b>2021<br/>kr.</b> |
|----------------------------------------|-------------|---------------------|---------------------|
| <b>BRUTTOTAB.....</b>                  |             | <b>-9.751</b>       | <b>-13.170</b>      |
| Andre finansielle omkostninger.....    | 1           | -207                | -473                |
| <b>RESULTAT FØR SKAT.....</b>          |             | <b>-9.958</b>       | <b>-13.643</b>      |
| Skat af årets resultat.....            | 2           | 2.191               | 1.754               |
| <b>ÅRETS RESULTAT.....</b>             |             | <b>-7.767</b>       | <b>-11.889</b>      |
| <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b> |             |                     |                     |
| Overført resultat.....                 |             | -7.767              | -11.889             |
| <b>I ALT.....</b>                      |             | <b>-7.767</b>       | <b>-11.889</b>      |

## BALANCE 31. DECEMBER

| AKTIVER                                       | Note     | 2022<br>kr.       | 2021<br>kr.      |
|-----------------------------------------------|----------|-------------------|------------------|
| Investeringsejendomme under opførelse.....    |          | 31.877.544        | 8.395.571        |
| <b>Materielle anlægsaktiver.....</b>          | <b>3</b> | <b>31.877.544</b> | <b>8.395.571</b> |
| <b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>                     |          | <b>31.877.544</b> | <b>8.395.571</b> |
| Tilgodehavende selskabsskat.....              |          | 77.572            | 14.842           |
| <b>Tilgodehavender.....</b>                   |          | <b>77.572</b>     | <b>14.842</b>    |
| Likvide beholdninger.....                     |          | 57.947            | 2.062            |
| <b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>                 |          | <b>135.519</b>    | <b>16.904</b>    |
| <b>AKTIVER.....</b>                           |          | <b>32.013.063</b> | <b>8.412.475</b> |
| <b>PASSIVER</b>                               |          |                   |                  |
| Selskabskapital.....                          |          | 40.000            | 40.000           |
| Overført resultat.....                        |          | -19.656           | -11.889          |
| <b>EGENKAPITAL.....</b>                       |          | <b>20.344</b>     | <b>28.111</b>    |
| Hensættelse til udskudt skat.....             |          | 88.469            | 13.088           |
| <b>HENSATTE FORPLIGTELSE.....</b>             |          | <b>88.469</b>     | <b>13.088</b>    |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser..... |          | 7.000             | 7.000            |
| Gæld til tilknyttede virksomheder.....        |          | 31.843.550        | 8.364.276        |
| Deposita.....                                 |          | 53.700            | 0                |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>   |          | <b>31.904.250</b> | <b>8.371.276</b> |
| <b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>                 |          | <b>31.904.250</b> | <b>8.371.276</b> |
| <b>PASSIVER.....</b>                          |          | <b>32.013.063</b> | <b>8.412.475</b> |
| Eventualposter mv.                            | 4        |                   |                  |
| Koncernregnskab                               | 5        |                   |                  |
| Medarbejderforhold                            | 6        |                   |                  |

## EGENKAPITALOPGØRELSE

|                                           | Selskabs-<br>kapital | Overført<br>resultat | I alt         |
|-------------------------------------------|----------------------|----------------------|---------------|
| Egenkapital 1. januar 2022.....           | 40.000               | -11.889              | 28.111        |
| Forslag til resultatdisponering.....      |                      | -7.767               | -7.767        |
| <b>Egenkapital 31. december 2022.....</b> | <b>40.000</b>        | <b>-19.656</b>       | <b>20.344</b> |

## NOTER

|                                                                                                                                                                                                             | 2022<br>kr.   | 2021<br>kr.                                   | Note     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|-----------------------------------------------|----------|
| <b>Andre finansielle omkostninger</b>                                                                                                                                                                       |               |                                               | <b>1</b> |
| Finansielle omkostninger i øvrigt.....                                                                                                                                                                      | 207           | 473                                           |          |
|                                                                                                                                                                                                             | <b>207</b>    | <b>473</b>                                    |          |
| <b>Skat af årets resultat</b>                                                                                                                                                                               |               |                                               | <b>2</b> |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....                                                                                                                                                         | -77.572       | -14.842                                       |          |
| Regulering af udskudt skat.....                                                                                                                                                                             | 75.381        | 13.088                                        |          |
|                                                                                                                                                                                                             | <b>-2.191</b> | <b>-1.754</b>                                 |          |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>                                                                                                                                                                             |               |                                               | <b>3</b> |
|                                                                                                                                                                                                             |               | Investerings-<br>ejendomme<br>under opførelse |          |
| Kostpris 1. januar 2022.....                                                                                                                                                                                |               | 8.395.571                                     |          |
| Tilgang.....                                                                                                                                                                                                |               | 23.481.973                                    |          |
| Kostpris 31. december 2022.....                                                                                                                                                                             |               | <b>31.877.544</b>                             |          |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....                                                                                                                                                                |               | <b>31.877.544</b>                             |          |
| <b>Eventualposter mv.</b>                                                                                                                                                                                   |               |                                               | <b>4</b> |
| <b>Hæftelse i sambeskatningen</b>                                                                                                                                                                           |               |                                               |          |
| Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv. |               |                                               |          |
| Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for RT Holding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.                                                            |               |                                               |          |
| <b>Koncernregnskab</b>                                                                                                                                                                                      |               |                                               | <b>5</b> |
| Selskabet indgår i koncernregnskabet for RT Holding ApS, Guldbækvej 126, 9530 Støvring, CVR - nummer: 28 85 60 67                                                                                           |               |                                               |          |
|                                                                                                                                                                                                             | 2022          | 2021                                          |          |
| <b>Medarbejderforhold</b>                                                                                                                                                                                   |               |                                               | <b>6</b> |
| Antal personer beskæftiget i gennemsnit:                                                                                                                                                                    | 1             | 1                                             |          |

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Kronhjorten IV ApS for 2022 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

### Huslejeindtægter

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 administrationsomkostninger.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

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

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme og investerings ejendomme under opførelse måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investerings ejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investerings ejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investerings ejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### 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 kapitalværdi og salgsværdien fratrasket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

### 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

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 nominal værdi.