

Anne Crone Østerbro – Nordhavn ApS

Nordre Frihavnsvej 86, 2100 København Ø

CVR-nr. 40 67 69 88

**Årsrapport for perioden
1. januar til 31. december 2025**

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 23. april 2026

Anne Crone Louise Nørgaard
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	6
Balance 31. december	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for Anne Crone Østerbro – Nordhavn 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 2025 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 9. april 2026

Direktion

Anne Louise Nørgaard Crone

 bakertilly

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Anne Crone Østerbro – Nordhavn ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Anne Crone Østerbro – Nordhavn ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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.

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 9. april 2026

Baker Tilly Denmark
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 35 25 76 91

Peter Aagesen
statsautoriseret revisor
mne41287

 **bakertilly**

Selskabsoplysninger

Selskabet Anne Crone Østerbro – Nordhavn ApS
Øster Farimagsgade 6
2100 København Ø
CVR-nr.: 40676988
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2025
Stiftet: 25. juli 2019
Hjemsted: København

Direktion Anne Louise Nørgaard Crone

Revisor Baker Tilly Denmark
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr.: 35257691
Poul Bundgaards Vej 1, 1.
2500 Valby

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i at drive ejendomsmæglervirksomhed og anden hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2025 udviser et overskud på kr. 2.343.916, og selskabets balance pr. 31. december 2025 udviser en egenkapital på kr. 2.346.162.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Bruttofortjeneste		9.725.751	6.225.957
Personaleomkostninger	1	-6.536.675	-5.372.433
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-174.970</u>	<u>-201.190</u>
Resultat før finansielle poster		3.014.106	652.334
Finansielle indtægter	2	3.706	0
Finansielle omkostninger		<u>-664</u>	<u>-10.437</u>
Resultat før skat		3.017.148	641.897
Skat af årets resultat	3	<u>-673.232</u>	<u>-127.571</u>
Årets resultat		<u>2.343.916</u>	<u>514.326</u>
Resultatdisponering			
Foreslået udbytte		1.500.000	0
Overført resultat		<u>843.916</u>	<u>514.326</u>
		<u>2.343.916</u>	<u>514.326</u>

Balance 31. december

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Aktiver			
Lejeret		155.100	180.950
Immaterielle anlægsaktiver	4	155.100	180.950
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	47.260	196.381
Materielle anlægsaktiver		47.260	196.381
Deposita	6	28.223	152.049
Finansielle anlægsaktiver		28.223	152.049
Anlægsaktiver i alt		230.583	529.380
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		419.631	238.918
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		544.621	27.776
Andre tilgodehavender		23.727	31.621
Udskudt skatteaktiv		40.402	24.528
Tilgodehavender		1.028.381	322.843
Likvide beholdninger		3.089.071	342.544
Omsætningsaktiver i alt		4.117.452	665.387
Aktiver i alt		4.348.035	1.194.767

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
		kr.	kr.
Passiver			
Selskabskapital		40.100	40.100
Overført resultat		806.062	-37.854
Foreslået udbytte for regnskabsåret		<u>1.500.000</u>	<u>0</u>
Egenkapital		<u>2.346.162</u>	<u>2.246</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		172.425	163.899
Gæld til tilknyttede virksomheder		4.438	102.017
Selskabsskat		689.106	159.565
Anden gæld		<u>1.135.904</u>	<u>767.040</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>2.001.873</u>	<u>1.192.521</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>2.001.873</u>	<u>1.192.521</u>
Passiver i alt		<u>4.348.035</u>	<u>1.194.767</u>
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u> kr.	<u>Overført resultat</u> kr.	<u>Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret</u> kr.	<u>I alt</u> kr.
Egenkapital 1. januar	40.100	-37.854	0	2.246
Årets resultat	<u>0</u>	<u>843.916</u>	<u>1.500.000</u>	<u>2.343.916</u>
Egenkapital 31. december	<u>40.100</u>	<u>806.062</u>	<u>1.500.000</u>	<u>2.346.162</u>

Noter

	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	6.379.197	5.222.723
Pensioner	117.066	115.054
Andre omkostninger til social sikring	40.412	34.656
	<u>6.536.675</u>	<u>5.372.433</u>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>9</u>	<u>9</u>
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	<u>3.706</u>	<u>0</u>
	<u>3.706</u>	<u>0</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	689.106	143.568
Årets udskudte skat	<u>-15.874</u>	<u>-15.997</u>
	<u>673.232</u>	<u>127.571</u>

Noter

4 Immaterielle anlægsaktiver

	<u>Lejeret</u> kr.
Kostpris 1. januar	<u>258.500</u>
Kostpris 31. december	<u>258.500</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar	77.550
Årets afskrivninger	<u>25.850</u>
Af- og nedskrivninger 31. december	<u>103.400</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u><u>155.100</u></u>

5 Materielle anlægsaktiver

	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u> kr.
Kostpris 1. januar	<u>902.922</u>
Kostpris 31. december	<u>902.922</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar	706.542
Årets afskrivninger	<u>149.120</u>
Af- og nedskrivninger 31. december	<u>855.662</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u><u>47.260</u></u>

Noter

6 Finansielle anlægsaktiver

	<u>Deposita</u> kr.
Kostpris 1. januar	152.049
Afgang i årets løb	<u>-123.826</u>
Kostpris 31. december	<u>28.223</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>28.223</u>

7 Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået en huslejekontrakt med en gennemsnitlig årlig husleje på 164 t.kr. Aftalen har en restløbetid på 6 måneder og en samlet forpligtelse på 84 t.kr.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Anne Crone Holding 2015 ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution for tilknyttede virksomheder for maksimalt t.kr. 3.700.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for engagement med kreditinstitut har selskabet stillet virksomhedspant nominelt t.kr. 500. De af virksomhedspantet omfattede aktiver har pr. 31. december 2025 en regnskabsmæssig værdi på t.kr. 622.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Anne Crone Østerbro – Nordhavn ApS for 2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

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

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 regnskabspost nedenfor.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste opgøres som nettoomsætningen fra salærer og provisioner med fradrag af de direkte eksterne omkostninger, der er forbundet med gennemførelsen af ejendomshandler, herunder markedsførings- og annonceringsomkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter værdien af årets leverede ydelser, inklusive udlæg for kunder med fradrag af merværdiafgift og prisnedslag, der direkte er forbundet med salget.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, administration, lokaler mv.

Personaleomkostninger

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

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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

Immaterielle anlægsaktiver

Lejeret måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Lejeret afskrives lineært over den resterende lejeperiode, dog maksimalt 10 år.

Materielle anlægsaktiver

Produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

Anvendt regnskabspraksis

Brugstid

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 3-5 år

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

Selskabsskat og udskudt skat

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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.