

**Ejendommen Kronborg ApS**

Jernbanegade 54  
6000 Kolding

**Årsrapport for perioden 01.10.2022 - 30.09.2023**

14. regnskabsår

CVR. nr. 32 65 11 00

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling  
den 27. marts 2024

---

Ulf Jensen  
dirigent

## INDHOLDSFORTEGNELSE

### **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger	3
---------------------	---

### **Påtegninger**

Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	5

### **Årsregnskabet**

Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse 01.10.2022 - 30.09.2023	7
Balance pr. 30.09.2023	8
Egenkapitalopgørelse pr. 30.09.2023	10
Noter til årsregnskabet	11
Anvendt regnskabspraksis	12

## SELSKABSOPLYSNINGER

<b>Selskabet</b>	Ejendommen Kronborg ApS Jernbanegade 54 6000 Kolding  Telefon: 24407817  CVR-nr.: 32 65 11 00 Stiftet: 9. december 2009 Hjemsted: Kolding Regnskabsår: 01.10 - 30.09
<b>Direktion</b>	Ulf Jensen
<b>Revisor</b>	Sønderup & Partnere A/S Registrerede revisorer FSR Sydbanegade 2B - 1 6000 Kolding  <i>Kontakt@RevisorKolding.dk</i> <i>www.RevisorKolding.dk</i>
<b>Pengeinstitut</b>	Jyske Bank A/S Skovvangen 33M 6000 Kolding

## **LEDELSESPÅTEGNING**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2022/2023 for selskabet Ejendommen Kronborg ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssigt. Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2022/2023.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Selskabet opfylder fortsat betingelserne for fravalg af revision jf. årsregnskabsloven § 135 stk. 1.

Jeg indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 25. marts 2024

**I direktionen**

---

Ulf Jensen

716/1/PL/SP

## **REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB**

### **Til den daglige ledelse af Ejendommen Kronborg ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendommen Kronborg ApS for regnskabsåret 01.10.2022 - 30.09.2023 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 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 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.

Kolding, den 25. marts 2024

### **Sønderup & Partnere A/S**

Registrerede revisorer FSR

*CVR-NR. 27905072*

Palle Lysbjerg

Registreret revisor

*mne18078*

## **LEDELSEBERETNING**

### **Hovedaktivitet**

Selskabets vigtigste forretningsområde er udlejning af ejendomme og dermed beslægtet virksomhed efter ledelsens skøn.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat udgør kr. 137.958, hvilket anses for tilfredsstillende.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på kr. 7.820.107 og en egenkapital på kr. 3.854.536.

### **Betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets udløb**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

### **Resultatfordeling**

Forslag til fordeling af årets resultat fremgår af resultatopgørelsen.

### **Den forventede udvikling i regnskabsåret 2023/2024**

Det forventes, at selskabet vil kunne fastholde nuværende aktivitetsniveau og indtjening.

## RESULTATOPGØRELSE

01.10.2022 - 30.09.2023

<u>NOTE</u>	<u>2022/2023</u>	<u>2021/2022</u>
<b>BRUTTORESULTAT</b>	<b>323.697</b>	<b>143.170</b>
Afskrivninger	-68.984	-68.984
<b>Driftsresultat</b>	<b>254.713</b>	<b>74.186</b>
3 Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	233.972	1.044.131
Finansielle indtægter	30.533	12.460
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	-30.697	-30.343
Finansielle omkostninger	-358.190	-174.135
<b>Ordinært resultat før skat</b>	<b>130.331</b>	<b>926.299</b>
1 Skat af årets resultat	7.627	9.400
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>137.958</b>	<b>935.699</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Udbytte for regnskabsåret	61.000	0
Ekstraordinært udbytte for regnskabsåret	58.900	0
Reserve for nettoopskr. indre værdis metode	-666.028	644.131
Overført resultat	684.086	291.568
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>137.958</b>	<b>935.699</b>

## BALANCE PR. 30.09.2023

### AKTIVER

<u>NOTE</u>	<u>2022/2023</u>	<u>2021/2022</u>
2 Grunde og bygninger	5.552.914	5.621.898
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>5.552.914</b>	<b>5.621.898</b>
3 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	597.460	1.263.488
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>597.460</b>	<b>1.263.488</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<b>6.150.374</b>	<b>6.885.386</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	134.497	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	380.777	423.593
Selskabsskat	0	6.713
Udskudt skatteaktiv	889	968
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>516.163</b>	<b>431.274</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele	1.152.614	1.152.683
<b>Værdipapirer og kapitalandele i alt</b>	<b>1.152.614</b>	<b>1.152.683</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>956</b>	<b>234.851</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<b>1.669.733</b>	<b>1.818.808</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>7.820.107</b>	<b>8.704.194</b>



## BALANCE PR. 30.09.2023

### PASSIVER

<u>NOTE</u>	<u>2022/2023</u>	<u>2021/2022</u>
Selskabskapital	125.000	125.000
Reserve for nettoopskr. indre værdis metode	497.460	1.163.488
Overført resultat	3.171.076	2.486.990
Afsat udbytte for regnskabsåret	61.000	0
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<b>3.854.536</b>	<b>3.775.478</b>
Kreditinstitutter	1.973.496	2.078.079
Selskabsskat	12.663	268.056
4 <b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.986.159</b>	<b>2.346.135</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	150.000	173.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.242.229	1.951.288
Selskabsskat	235.057	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	171.963	169.864
Anden gæld	180.163	288.429
<b>Kortfristet gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.979.412</b>	<b>2.582.581</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>	<b>3.965.571</b>	<b>4.928.716</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>7.820.107</b>	<b>8.704.194</b>

## EGENKAPITALOPGØRELSE PR. 30.09.2023

	<u>Indevær- ende år</u>
<b>Egenkapital</b>	
<b>Selskabskapital</b>	
Saldo primo	125.000
<b>Saldo ultimo</b>	<b>125.000</b>
<b>Reserve for nettoopskr. efter indre værdis metode</b>	
Saldo primo	1.163.488
Årets resultat	-666.028
<b>Saldo ultimo</b>	<b>497.460</b>
<b>Foreslået udbytte</b>	
Udbytte	61.000
<b>Saldo ultimo</b>	<b>61.000</b>
<b>Ekstraordinært udbytte</b>	
Udbytte	58.900
Betalt ekstraordinært udbytte	-58.900
<b>Saldo ultimo</b>	<b>0</b>
<b>Overført resultat</b>	
Saldo primo	2.486.990
Årets resultat	684.086
<b>Saldo ultimo</b>	<b>3.171.076</b>
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>3.854.536</b>

## NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

### NOTE

	<b>2022/2023</b>	<b>2021/2022</b>
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	-7.706	-9.477
Årets ændring i udskudt skat	79	77
<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>-7.627</b>	<b>-9.400</b>
<b>2 Grunde og bygninger</b>		
Kostpris pr. 01.10.2022	6.071.242	6.071.242
<b>Kostpris pr. 30.09.2023</b>	<b>6.071.242</b>	<b>6.071.242</b>
Samlede afskrivninger pr. 01.10.2022	449.344	380.360
Afskrivninger i 2022/2023	68.984	68.984
<b>Samlede afskrivninger pr. 30.09.2023</b>	<b>518.328</b>	<b>449.344</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 30.09.2023</b>	<b>5.552.914</b>	<b>5.621.898</b>
<b>3 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris pr. 01.10.2022	100.000	100.000
<b>Kostpris pr. 30.09.2023</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>
Værdireguleringer pr. 01.10.2022	1.163.488	519.357
Årets resultatandele efter skat	233.972	1.044.131
Udbytte til moderselskab	-900.000	-400.000
<b>Værdireguleringer pr. 30.09.2023</b>	<b>497.460</b>	<b>1.163.488</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 30.09.2023</b>	<b>597.460</b>	<b>1.263.488</b>
Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:	<b>Selskabs-</b>	<b>Ejerandel</b>
	<b>kapital</b>	<b>Ejerandel</b>
PitStop Kolding ApS	50.000	100%
<i>Resultat og egenkapital iflg. sidste regnskab</i>	-1.082	187.903
Knuds Garage ApS	50.000	100%
<i>Resultat og egenkapital iflg. sidste regnskab</i>	235.054	409.558

## NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

### NOTE

	<u>2022/2023</u>	<u>2021/2022</u>
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Den langfristede gæld forfalder således:		
Afdrag, der forfalder efter 5 år	1.365.500	1.386.079
Afdrag, der forfalder indenfor 5 år	770.659	1.133.056
Heraf kortfristet del	-150.000	-173.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.986.159</b>	<b>2.346.135</b>

### **5 Sikkerheder og pantsætninger**

Til sikkerhed for engagement med Jyske Bank A/S kr. 2.123.496 ligger ejerpantebrev kr. 4.500.000 lyst i Jernbanegade 54, 1., 2. og 3. sals ejerlejligheder. Ejerlejlighedernes bogførte værdi udgør kr. 5.552.914.

### **6 Eventualaktiver og eventualforpligtelser**

#### **Eventualaktiver**

Ingen

#### **Eventualforpligtelser**

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

## **ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

### **Regnskabsgrundlag**

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C og er aflagt i danske kroner.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### **Generelt om indregning og måling**

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### **RESULTATOPGØRELSE**

Resultatopgørelsen er opstillet artsopdelt.

Omsætningen m.v. er ikke vist i det eksterne selskabsregnskab på grund af selskabets særlige konkurrencemæssige situation.

### **Indtægtskriterium**

Indtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

### **Bruttoresultat**

Bruttoresultat indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til lejer har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### **Andre driftsudgifter**

Andre eksterne omkostninger indeholder ejendomsomkostninger, administrationsomkostninger og tab på debitorer m.v.

## **ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

### **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger inkluderer renter samt tillæg og godtgørelse under a/contoskatteordningen.

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte 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.

Årets aktuelle skat er afsat med 22,0%.

Under hensatte forpligtelser er der afsat udskudt skat med 22,0% af alle midlertidige forskelle mellem skattemæssige og regnskabsmæssige saldi.

## **BALANCEN**

### **Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget opgøres som kostpris med fradrag af evt. restværdi og nedskrivninger. Aktiverne afskrives over deres forventede økonomiske brugstid med følgende afskrivningsprincipper og satser:

Driftsmateriel: 20-33% lineært.

Varevogne:

Bygninger: 1% p.a. lineært

Aktiver med en anskaffelsespris på under kr. 32.000 pr. enhed samt aktiver med en levetid på under 3 år omkostningsføres i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

### **Finansielle anlægsaktiver**

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder er indregnet til andelen i de respektive virksomheders regnskabsmæssig indre værdi på balancedagen efter den indre værdi metode.

I resultatopgørelsen medtages moderselskabets andel af de tilknyttede virksomheders resultat. Ændringer i de tilknyttede virksomheders egenkapital reguleres årligt og indregnes som "Nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen.

Øvrige værdipapirer og andre kapitalandele i associerede virksomheder måles til dagsværdien på balancedagen, når denne kan opgøres pålideligt. Hvor det ikke er muligt at opgøre dagsværdi, måles værdipapirer og andre kapitalandele til kostpris.

Såvel realiserede som urealiserede kursreguleringer er indregnet i resultatopgørelsen.

## **ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

### **Tilgodehavender**

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

### **Værdipapirer og kapitalandele**

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede værdipapirer, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

### **Likvider**

Likvider omfatter indestående i pengeinstitutter.

### **Gæld til realkreditinstitut**

Gæld til realkreditinstitutter måles til kostprisen på optagelsestidspunktet. Efterfølgende måles gæld til realkreditinstitutter til amortiseret kostpris. Kurstab og låneomkostninger fordeles herved over lånets løbetid ved brug af den effektive rente på optagelsestidspunktet.

### **Gældsforpligtelser i øvrigt**

Øvrige gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Efterfølgende måles gældsforpligtelserne til amortiseret kostpris, hvilket for korte og uforrentede gældsposter samt for variabelt forrentede gældsforpligtelser normalt svarer til den nominelle værdi.