

# **KRONBORG EJENDOMSINVEST ApS**

Nellerødvej 65  
3200 Helsingør

Årsrapport  
1. januar 2015 - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

24/05/2016

Allan Kronborg  
Dirigent

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors erklæringer .....	5
---	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	7
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	10
-------------------------	----

Balance .....	11
---------------	----

Egenkapitalopgørelse .....	13
----------------------------	----

Noter .....	14
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** KRONBORG EJENDOMSINVEST ApS  
Nellerødvej 65  
3200 Helsingør  
  
Telefonnummer: 40989209  
  
CVR-nr: 33511760  
Regnskabsår: 01/01/2015 - 31/12/2015

**Revisor** CROWE HORWATH STATS-AUTORISERET  
REVISIONSINTERESSENTSKAB  
Rygårds Allé 104  
2900 Hellerup  
DK Danmark  
CVR-nr: 33256876  
P-enhed: 1016413646

# Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2015 for Kronborg Ejendomsinvest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Helsingør, den 23/05/2016

## Direktion

Allan Brix Kronborg

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i KRONBORG EJENDOMSINVEST ApS

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for KRONBORG EJENDOMSINVEST ApS for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

## 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.

## Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

## **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## **Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering**

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Hellerup, 23/05/2016

Søren Jonassen  
Statsautoriseret revisor  
CROWE HORWATH STATS AUTORISERET REVISIONSINTERESSENTSKAB  
CVR: 33256876

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Selskabets formål er at investere i udlejningserjendomme.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er som forventet. Der har dog været en større ombygning af ejendommen i Nyborg som har påvirket regnskabet.

## Begivenheder efter regnskabets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets udløb sket begivenheder der påvirker indeværende årsregnskab væsentligt.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Kronborg Ejendomsinvest ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

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, herunder 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. 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.

## Resultatopgørelse

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning fratrukket andre eksterne omkostninger.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld, swap og transaktioner i fremmed valuta, samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen.

## Balance

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme er ejendomme som besiddes for at opnå lejeindtægter og/eller kapitalgevinster. Investeringsejendomme måles ved først indregning til kostpris der omfatter ejendommens købspris og eventuelle, direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi.

Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af de forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen.



Ændringer i dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen i en særskilt linje i det regnskabsår hvori ændringen er opstået.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til nominel værdi med fradrag for nedskrivning til imødegåelse af forventet tab.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Udbytte**

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### **Skyldig skat og udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen baseret for den for indeværende år anvendte skattesats, 22 %.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Udskudte skatteaktiver måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres.

### **Gældsforpligtelser**

Gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### **Omregning af fremmed valuta**

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender og gældsforpligtelser i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

# Resultatopgørelse 1. jan 2015 - 31. dec 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Bruttoresultat</b> .....		<b>946.764</b>	<b>913.480</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift</b> .....		<b>946.764</b>	<b>913.480</b>
Andre finansielle indtægter .....		288.767	0
Øvrige finansielle omkostninger .....		-826.069	-2.112.163
<b>Ordinært resultat før skat</b> .....		<b>409.462</b>	<b>-1.198.683</b>
Skat af årets resultat .....	1	-90.082	511.541
<b>Årets resultat</b> .....		<b>319.380</b>	<b>-687.142</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen .....		0	0
Overført resultat .....		319.380	-687.142
<b>I alt</b> .....		<b>319.380</b>	<b>-687.142</b>

# Balance 31. december 2015

## Aktiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Investeringsejendomme .....		22.895.335	22.298.791
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>2</b>	<b>22.895.335</b>	<b>22.298.791</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>22.895.335</b>	<b>22.298.791</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....		0	0
Periodeafgrænsningsposter .....		54.535	54.535
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>54.535</b>	<b>54.535</b>
Likvide beholdninger .....		200.311	200.311
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>254.846</b>	<b>254.846</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>23.150.181</b>	<b>22.553.637</b>

# Balance 31. december 2015

## Passiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Registreret kapital mv. ....		500.000	500.000
Overført resultat .....		2.937.631	2.618.251
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>3.437.631</b>	<b>3.118.251</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		1.643.783	1.553.702
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>1.643.783</b>	<b>1.553.702</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		9.389.320	10.014.091
Gæld til banker .....		1.312.805	1.557.654
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>3</b>	<b>10.702.125</b>	<b>11.571.745</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		735.000	735.000
Gæld til banker .....		4.709.715	5.394.727
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		1.921.927	180.212
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>7.366.642</b>	<b>6.309.939</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>18.068.767</b>	<b>17.881.684</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>23.150.181</b>	<b>22.553.637</b>

# Egenkapitalopgørelse 1. jan 2015 - 31. dec 2015

	Registreret kapital mv.	Overført resultat	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo .....	500.000	2.618.251	0	3.118.251
Årets resultat .....		319.380	0	319.380
Egenkapital, ultimo .....	500.000	2.937.631	0	3.437.631

# Noter

## 1. Skat af årets resultat

	2015 kr.	2014 kr.
Aktuel skat	0	0
Ændring af udskudt skat	90.082	-512.000
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	<b>90.082</b>	<b>-512.000</b>

## 2. Materielle anlægsaktiver i alt

Selskabet ejer 2 investeringsejendomme, der måles til dagsværdi. Ejendommene er værdiansat på basis af en kapitalafkastmodel, hvor afkastkravet er fastsat til 8% p.a. Markedsværdien fordeler sig således:

Strandvejen 10, Nyborg - Markedsværdi 11.692.165  
Fredensvej 1, Hinnerup - Markedsværdi 11.203.170

Den vurderede markedsværdi svarer til hvad ligende ejendomme handles for i de respektive områder.

## 3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	9.974.320	585.000	9.389.320	7.049.320
Kreditinstitutter	1.462.805	150.000	1.312.805	712.805
	<b>11.437.125</b>	<b>735.000</b>	<b>10.702.125</b>	<b>7.762.125</b>

## 4. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og pengeinstitutter er der givet pant i grunde og bygninger med en bpgført værdi på t.kr. 22.895