

KRONBORG EJENDOMSINVEST ApS

Nellerødvej 65
3200 Helsingør

Årsrapport
1. januar 2016 - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

03/05/2017

Allan Kronborg
Dirigent

(Urevideret)

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	5
--	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	6
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	7
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	9
-------------------------	---

Balance	10
---------------	----

Egenkapitalopgørelse	12
----------------------------	----

Noter	13
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden KRONBORG EJENDOMSINVEST ApS
Nellerødvej 65
3200 Helsingør

Telefonnummer: 40989209

CVR-nr: 33511760
Regnskabsår: 01/01/2016 - 31/12/2016

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 2016 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 2016.

Jeg bekræfter at selskabet opfylder betingelserne for fravalg af revision, hvorfor denne er fravalgt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Helsingør, den 02/05/2017

Direktion

Allan Brix Kronborg

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til den daglige ledelse i Kronborg Ejendomsinvest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Kronborg Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilveje-bragt.

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 FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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.

Hellerup, 02/05/2017

Lasse Nørgård

Statsautoriseret revisor

CROWE HORWATH STATSAUTORISERET REVISIONSINTERESSENTSKAB

CVR: 33256876

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets formål er at investere i udlejningserjendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er som forventet, selvom der fortsat er negativ markedsværdi på selskabets rente swap.

Begivenheder efter regnskabsafslutning

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 2016 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 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Bruttoresultat		1.107.485	946.764
Resultat af ordinær primær drift		1.107.485	946.764
Andre finansielle indtægter		0	288.767
Øvrige finansielle omkostninger		-1.316.883	-826.069
Ordinært resultat før skat		-209.398	409.462
Skat af årets resultat	1	46.068	-90.082
Årets resultat		-163.330	319.380
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	0
Overført resultat		-163.330	319.380
I alt		-163.330	319.380

Balance 31. december 2016

Aktiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Investeringsejendomme		22.895.335	22.895.335
Materielle anlægsaktiver i alt	2	22.895.335	22.895.335
Anlægsaktiver i alt		22.895.335	22.895.335
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	0
Periodeafgrænsningsposter		29.535	54.535
Tilgodehavender i alt		29.535	54.535
Likvide beholdninger		200.311	200.311
Omsætningsaktiver i alt		229.846	254.846
Aktiver i alt		23.125.181	23.150.181

Balance 31. december 2016

Passiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Registreret kapital mv.		500.000	500.000
Overført resultat		2.774.301	2.937.631
Egenkapital i alt		3.274.301	3.437.631
Hensættelse til udskudt skat		1.597.716	1.643.783
Hensatte forpligtelser i alt		1.597.716	1.643.783
Gæld til realkreditinstitutter		8.759.688	9.389.320
Gæld til banker		1.077.162	1.312.805
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3	9.836.850	10.702.125
Gæld til realkreditinstitutter		735.000	735.000
Gæld til banker		5.132.183	4.709.715
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		2.549.131	1.921.927
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		8.416.314	7.366.642
Gældsforpligtelser i alt		18.253.164	18.068.767
Passiver i alt		23.125.181	23.150.181

Egenkapitalopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Registreret kapital mv.	Overført resultat	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	500.000	2.937.631	0	3.437.631
Årets resultat		-163.330	0	-163.330
Egenkapital, ultimo	500.000	2.774.301	0	3.274.301

Noter

1. Skat af årets resultat

	2016 kr.	2015 kr.
Aktuel skat	0	0
Ændring af udskudt skat	-46.068	90.082
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	<u>-46.068</u>	<u>90.082</u>

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 7% 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	9.344.688	585.000	8.759.688	7.004.688
Kreditinstitutter	1.227.162	150.000	1.077.162	627.162
	<u>10.571.850</u>	<u>735.000</u>	<u>9.836.850</u>	<u>7.631.850</u>

4. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

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