

# **KRONBORG EJENDOMSINVEST ApS**

Kærmindevej 32  
4200 Slagelse

Årsrapport  
1. januar 2018 - 31. december 2018

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**20/05/2019**

---

**Allan Kronborg**  
**Dirigent**

---

(Urevideret)

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

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

**Påtegninger**

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

**Erklæringer**

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger .....	5
---	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	6
-------------------------	---

**Årsregnskab**

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

Resultatopgørelse .....	9
-------------------------	---

Balance .....	10
---------------	----

Egenkapitalopgørelse .....	12
----------------------------	----

Noter .....	13
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**

KRONBORG EJENDOMSINVEST ApS

Kærmindevej 32

4200 Slagelse

Telefonnummer: 40989209

CVR-nr: 33511760

Regnskabsår: 01/01/2018 - 31/12/2018

**Revisor**

CROWE STATSAUTORISERET REVISIONSINTERESSENTSKAB

Rygårds Allé 104

2900 Hellerup

DK Danmark

CVR-nr: 33256876

P-enhed: 1016413646

# Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2018 - 31. december 2018 for KRONBORG EJENDOMSINVEST ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Slagelse, den 15/05/2019

## Direktion

Allan Brix Kronborg

# Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til selskabets ledelse

Vi har opstillet årsregnskabet for Kronborg Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2018 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 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, 15/05/2019

Lasse Nørgård , mne10675

Statsautoriseret revisor

CROWE 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, denne har dog rettet sig væsentligt. Selskabet har positiv drift og cashflow før regulering til dagsværdi af ejendommene.

## 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 2018 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. 2018 - 31. dec. 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>Bruttoresultat</b> .....		<b>1.224.815</b>	<b>1.233.327</b>
Personaleomkostninger .....		0	0
<b>Resultat af ordinær primær drift</b> .....		<b>1.224.815</b>	<b>1.233.327</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....		-7.895.336	0
Andre finansielle indtægter .....		0	0
Øvrige finansielle omkostninger .....		-589.316	-363.075
<b>Ordinært resultat før skat</b> .....		<b>-7.259.837</b>	<b>870.252</b>
Skat af årets resultat .....		1.124.165	281.545
<b>Årets resultat</b> .....		<b>-6.135.672</b>	<b>1.151.797</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen .....		0	0
Overført resultat .....		-6.135.672	1.151.797
<b>I alt</b> .....		<b>-6.135.672</b>	<b>1.151.797</b>

# Balance 31. december 2018

## Aktiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Investeringsejendomme .....		15.000.000	22.895.335
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>1</b>	<b>15.000.000</b>	<b>22.895.335</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>15.000.000</b>	<b>22.895.335</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....		0	0
Periodeafgrænsningsposter .....		0	0
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Likvide beholdninger .....		200.322	200.311
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>200.322</b>	<b>200.311</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>15.200.322</b>	<b>23.095.646</b>

# Balance 31. december 2018

## Passiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Registreret kapital mv. ....		500.000	500.000
Overført resultat .....		-2.209.574	3.926.098
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>-1.709.574</b>	<b>4.426.098</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		192.008	1.316.171
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>192.008</b>	<b>1.316.171</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		7.471.032	8.120.433
Gæld til banker .....			823.113
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>2</b>	<b>7.471.032</b>	<b>8.943.546</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		585.000	735.000
Gæld til banker .....		3.431.862	5.115.736
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		5.229.994	2.559.095
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>9.246.856</b>	<b>8.409.831</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>16.717.888</b>	<b>17.353.377</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>15.200.322</b>	<b>23.095.646</b>

# Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2018 - 31. dec. 2018

	Registreret kapital mv.	Overført resultat	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo .....	500.000	3.926.098	0	4.426.098
Årets resultat .....		-6.135.672	0	-6.135.672
Egenkapital, ultimo .....	500.000	-2.209.574	0	-1.709.574

# Noter

## 1. 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 9% p.a. Markedsværdien fordeler sig således:

Strandvejen 10, Nyborg - Markedsværdi 6.500.000  
 Fredensvej 1, Hinnerup - Markedsværdi 8.500.000

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

## 2. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	8.056.032	585.000	7.471.032	5.200.000
	<b>8.056.032</b>	<b>585.000</b>	<b>7.471.032</b>	<b>5.200.000</b>

## 3. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Gennemsnitligt antal ansatte ..... **2018**  
 0

Selskabet har ingen ansatte