

KRONBORG EJENDOMSINVEST ApS

Nellerødvej 65
3200 Helsingør

Årsrapport
1. januar 2017 - 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

26/02/2018

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
Nellerødvej 65
3200 Helsingør

Telefonnummer: 40989209

CVR-nr: 33511760
Regnskabsår: 01/01/2017 - 31/12/2017

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 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Helsingør, den 19/02/2018

Direktion

Allan Brix Kronborg

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i Kronborg Ejendomsinvest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Kronborg Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 kompetance 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 alle fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor igen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hellerup, 19/02/2018

Lasse Nørgård , mne10675

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, denne har dog rettet sig væsentligt.

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 2017 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. 2017 - 31. dec. 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Bruttoresultat		1.233.327	1.107.485
Personaleomkostninger	1	0	0
Resultat af ordinær primær drift		1.233.327	1.107.485
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	0
Andre finansielle indtægter		0	0
Øvrige finansielle omkostninger		-363.075	-1.316.883
Ordinært resultat før skat		870.252	-209.398
Skat af årets resultat	2	281.545	46.068
Årets resultat		1.151.797	-163.330
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	0
Overført resultat		1.151.797	-163.330
I alt		1.151.797	-163.330

Balance 31. december 2017

Aktiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Investeringsejendomme		22.895.335	22.895.335
Materielle anlægsaktiver i alt	3	22.895.335	22.895.335
Anlægsaktiver i alt		22.895.335	22.895.335
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	0
Periodeafgrænsningsposter		0	29.535
Tilgodehavender i alt		0	29.535
Likvide beholdninger		200.311	200.311
Omsætningsaktiver i alt		200.311	229.846
Aktiver i alt		23.095.646	23.125.181

Balance 31. december 2017

Passiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Registreret kapital mv.		500.000	500.000
Overført resultat		3.926.098	2.774.301
Egenkapital i alt		4.426.098	3.274.301
Hensættelse til udskudt skat		1.316.171	1.597.716
Hensatte forpligtelser i alt		1.316.171	1.597.716
Gæld til realkreditinstitutter		8.120.433	8.759.688
Gæld til banker		823.113	1.077.162
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4	8.943.546	9.836.850
Gæld til realkreditinstitutter		735.000	735.000
Gæld til banker		5.115.736	5.132.183
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		2.559.095	2.549.131
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		8.409.831	8.416.314
Gældsforpligtelser i alt		17.353.377	18.253.164
Passiver i alt		23.095.646	23.125.181

Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2017 - 31. dec. 2017

	Registreret kapital mv.	Overført resultat	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	500.000	2.774.301	0	3.274.301
Årets resultat		1.151.797		1.151.797
Egenkapital, ultimo	500.000	3.926.098	0	4.426.098

Noter

1. Personaleomkostninger

	2017 kr.	2016 kr.
Løn og gager	0	0
Pensionsbidrag	0	0
Andre omkostninger til social sikring	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>

Selskabet har gennemsnitligt haft 0 ansatte.

2. Skat af årets resultat

	2017 kr.	2016 kr.
Aktuel skat	0	0
Ændring af udskudt skat	281.545	-46.068
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	<u>281.545</u>	<u>-46.068</u>

3. 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 11.095.621
Fredensvej 1, Hinnerup - Markedsværdi 11.799.714

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

4. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	8.705.433	585.000	8.759.688	5.780.433
Kreditinstitutter	973.113	150.000	1.077.162	223.113
	<u>9.678.546</u>	<u>735.000</u>	<u>9.836.850</u>	<u>6.003.546</u>

5. 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