

KRONBORG EJENDOMSINVEST ApS

Kærmindevej 32
4200 Slagelse

Årsrapport
1. januar 2019 - 31. december 2019

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

21/04/2020

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

e-mailadresse: allan@kronborg-care.dk

CVR-nr: 33511760

Regnskabsår: 01/01/2019 - 31/12/2019

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 2019 - 31. december 2019 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 24/02/2020

Direktion

Allan Brix Kronborg

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse af Kronborg Ejendomsinvest ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Kronborg Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, 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 årsrapporten 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.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, 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 årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hellerup, 24/02/2020

Søren Jonassen , mne18488

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. Selskabet har positiv drift og cashflow før regulering til dagsværdi af ejendommene.

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 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. 2019 - 31. dec. 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		1.190.493	1.224.815
Personaleomkostninger		0	0
Resultat af ordinær primær drift		1.190.493	1.224.815
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	-7.895.336
Andre finansielle indtægter		0	0
Øvrige finansielle omkostninger		-867.867	-589.316
Ordinært resultat før skat		322.626	-7.259.837
Skat af årets resultat	1	-70.978	1.124.165
Årets resultat		251.648	-6.135.672
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	0
Overført resultat		251.648	-6.135.672
I alt		251.648	-6.135.672

Balance 31. december 2019

Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsejendomme		15.000.000	15.000.000
Materielle anlægsaktiver i alt	2	15.000.000	15.000.000
Anlægsaktiver i alt		15.000.000	15.000.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	0
Tilgodehavender i alt		0	0
Likvide beholdninger		554.867	200.322
Omsætningsaktiver i alt		554.867	200.322
Aktiver i alt		15.554.867	15.200.322

Balance 31. december 2019

Passiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Registreret kapital mv.		500.000	500.000
Overført resultat		-1.957.926	-2.209.574
Egenkapital i alt		-1.457.926	-1.709.574
Hensættelse til udskudt skat		262.985	192.008
Hensatte forpligtelser i alt		262.985	192.008
Gæld til realkreditinstitutter		6.817.027	7.471.032
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3	6.817.027	7.471.032
Gæld til realkreditinstitutter		585.000	585.000
Gæld til banker		3.644.368	3.431.862
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		5.703.413	5.229.994
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		9.932.781	9.246.856
Gældsforpligtelser i alt		16.749.808	16.717.888
Passiver i alt		15.554.867	15.200.322

Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2019 - 31. dec. 2019

	Registreret kapital mv.	Overført resultat	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	500.000	-2.209.574	0	-1.709.574
Årets resultat		251.648	0	251.648
Egenkapital, ultimo	500.000	-1.957.926	0	-1.457.926

Noter

1. Skat af årets resultat

	2019	2018
	kr.	t.kr.
Aktuel skat	0	0
Ændring af udskudt skat	70.978	-1.124
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	70.978	-1.124

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 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.

3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt	Afdrag næste	Langfristet	Restgæld
	ultimo	år	andel	efter 5 år
	kr.	kr.	kr.	kr.
Prioritetsgæld	7.402.027	585.000	6.817.027	4.477.027
	7.402.027	585.000	6.817.027	4.477.027

4. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

5. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkredit og pengeinstitutter, t.kr. 11.046, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør t.kr. 15.000.

6. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Gennemsnitligt antal ansatte	2019
	0

Selskabet har ingen ansatte.