



**Pommerencke ApS**  
registreret revisionsvirksomhed

*Kronaeborg Ejendomsselskab ApS  
Østerbrogade 142  
2100 København Ø*

*CVR-nummer: 76 48 89 16*

*ÅRSRAPPORT  
1. maj - 31. december 2018*

*(36. regnskabsår)*

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 24. juni 2019

  
Dirigent

Pommerencke ApS  
Herredsvejen 2  
3400 Hillerød

Telefon: 40 88 58 69  
Mail: [hp@hpom.dk](mailto:hp@hpom.dk)  
CVR nr 33 87 83 70

MEDIEM AF  
DANSKE REVISORER

FSK\*

INDHOLDSFORTEGNELSE

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab .....	3

**Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger .....	4
Ledelsesberetning .....	5

**Årsregnskab 1. maj - 31. december 2018**

Anvendt regnskabspraksis .....	6
Resultatopgørelse .....	8
Balance .....	9
Noter .....	11

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. maj - 31. december 2018 for Kronaeborg Ejendomsselskab ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. maj - 31. december 2018.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København Ø, den 24. juni 2019

**Direktion**



Henrik Johansen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

**Til den daglige ledelse i Kronaeborg Ejendomsselskab ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Kronaeborg Ejendomsselskab ApS for perioden 1. maj - 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.

Hillerød, den 24. juni 2019

**Pommerencke ApS**

Registreret revisionsvirksomhed

CVR-nr.: 33 87 83 70



Henrik Pommerencke

Registreret revisor

mne1171

SELSKABSOPLYSNINGER

<b>Selskabet</b>	Kronaeborg Ejendomsselskab ApS Østerbrogade 142 2100 København Ø
	CVR-nr.: 76 48 89 16 Kommune: København Regnskabsår: 1. maj - 31. december
<b>Direktion</b>	Henrik Johansen
<b>Revisor</b>	Pommerencke ApS Registreret revisionsvirksomhed Herredsvejen 2 3400 Hillerød
<b>Ejerforhold</b>	Hele selskabskapitalen ejes af Miflemca ApS, Østerbrogade 142, 2100 København Ø

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af eje og drive ejendommen Avedøreholmen 86, 2650 Hvidovre.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for Kronaeborg Ejendomsselskab ApS for 2018 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

### **Omlægning af regnskabsår**

Selskabet har omlagt regnskabsåret fra 1. maj – 30. april til kalenderåret. Balancedagen er herefter 31. december 2018. Omlægningen af regnskabsåret skyldes tilpasning til koncernens regnskabsår.

Indeværende regnskabsår omfatter perioden 1. maj - 31. december 2018. Som sammenligningstal er perioden 1. maj 2017 til 30. april 2018 anvendt. Indeværende års tal er derfor ikke direkte sammenlignelige med de anførte sammenligningstal.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

## **RESULTATOPGØRELSEN**

### **Nettoomsætning**

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

### **Investeringsjendommenes driftsomkostninger**

Investeringsjendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

## **BALANCEN**

### **Materielle anlægsaktiver**

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommenes vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommenes regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.



RESULTATOPGØRELSE  
1. MAJ - 31. DECEMBER 2018

	2018	2017/18 tkr.
Lejeindtægter af investeringsejendomme .....	1.581.127	1.888
Andre driftsindtægter.....	0	92
Investeringsejendommenes driftsomkostninger .....	-489.201	-766
Andre eksterne omkostninger .....	-148.904	-235
<b>BRUTTORESULTAT</b> .....	<b>943.022</b>	<b>979</b>
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b> .....	<b>943.022</b>	<b>979</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....	-1.200.000	800
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>-256.978</b>	<b>1.779</b>
Andre finansielle omkostninger .....	-645.770	-915
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>-902.748</b>	<b>864</b>
Skat af årets resultat.....	207.581	-190
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>-695.167</b>	<b>674</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat.....	-695.167	674
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>-695.167</b>	<b>674</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018  
AKTIVER

	2018	2018 tkr.
Grunde og bygninger .....	23.100.000	24.300
<b>Materielle anlægsaktiver .....</b>	<b>23.100.000</b>	<b>24.300</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER .....</b>	<b>23.100.000</b>	<b>24.300</b>
Tilgodehavender fra udlejning af investeringsejendomme.....	601.413	934
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....	24.882	25
Udskudt skatteaktiv .....	343.670	136
Periodeafgrænsningsposter .....	62.247	98
<b>Tilgodehavender .....</b>	<b>1.032.212</b>	<b>1.193</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER .....</b>	<b>1.032.212</b>	<b>1.193</b>
<b>AKTIVER .....</b>	<b>24.132.212</b>	<b>25.493</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018  
PASSIVER

	2018	2018 tkr.
Virksomhedskapital .....	500.000	500
Overført resultat.....	-13.185.572	-12.491
<b>EGENKAPITAL .....</b>	<b>-12.685.572</b>	<b>-11.991</b>
Deposita.....	725.768	636
Anden gæld.....	19.029.888	19.030
<b>2 Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>19.755.656</b>	<b>19.666</b>
Mellemværende med lejere .....	0	101
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....	25.000	25
Anden gæld.....	17.037.128	17.692
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>17.062.128</b>	<b>17.818</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b> .....	<b>36.817.784</b>	<b>37.484</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>24.132.212</b>	<b>25.493</b>
3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## NOTER

**1 Usikkerhed om fortsat drift**

Det er en forudsætning for selskabets evne til at fortsætte driften, at selskabets långivere fortsat opretholder finansieringen. Ledelsen forventer, at finansieringen vil blive opretholdt.

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Restgæld efter 5 år
<b>2 Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Deposita.....	635.587	725.768	0
Anden gæld.....	19.029.888	19.029.888	-19.029.888
	<u>19.665.475</u>	<u>19.755.656</u>	<u>-19.029.888</u>

**3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne selskaber. Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen.

**4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Der er tinglyst ejerpantebrev på 20.000.000 samt andre pantebreve på i alt 7.669.962 med pant i selskabets faste ejendom. Alle pantebrevene er deponeret til sikkerhed for anden langfristet gæld.