



**Pommerencke ApS**  
registreret revisionsvirksomhed

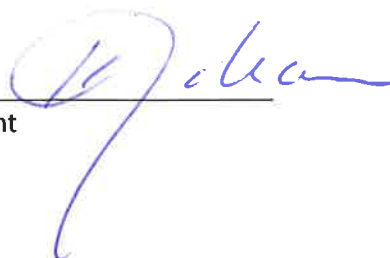
*Kronaeborg Ejendomsselskab A/S  
Østerbrogade 142  
2100 København Ø*

*CVR-nummer: 76 48 89 16*

**ÅRSRAPPORT**  
*1. maj 2016 - 30. april 2017*

(34. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 13. oktober 2017

  
\_\_\_\_\_  
Dirigent

Pommerencke ApS  
Herredsvejen 2  
3400 Hillerød

Telefon: 48 24 01 10  
Telefax: 48 24 87 57  
Mobil: 40 88 58 69

henrik@pommerencke.dk  
www.pommerencke.dk  
CVR nr.: 33 87 83 70

**DANSKE  
REVISORER**  

---

**FSK\***

INDHOLDSFORTEGNELSE

**Påtegninger**

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

**Ledelsesberetning mv.**

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

**Årsregnskab 1. maj 2016 - 30. april 2017**

Anvendt regnskabspraksis.....	6
Resultatopgørelse.....	9
Balance .....	10
Noter .....	12

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. maj 2016 - 30. april 2017 for Kronaeborg Ejendomsselskab A/S.

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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. maj 2016 - 30. april 2017.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København Ø, den 13. oktober 2017

### Direktion



Henrik Johansen

### Bestyrelse

Gitte Johansen



Henrik Johansen

Jørgen Søtofte

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

**Til den daglige ledelse i Kronaeborg Ejendomsselskab A/S**

Vi har opstillet årsregnskabet for Kronaeborg Ejendomsselskab A/S for perioden 1. maj 2016 - 30. april 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 kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

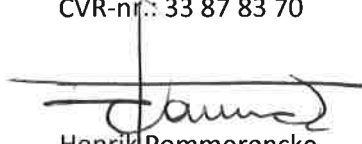
Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hillerød, den 13. oktober 2017

**Pommerencke ApS**

Registreret revisionsvirksomhed

CVR-nr.: 33 87 83 70



Henrik Pommerencke

Registreret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

<b>Selskabet</b>	Kronaeborg Ejendomsselskab A/S Østerbrogade 142 2100 København Ø
	CVR-nr.: 76 48 89 16 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. maj - 30. april
<b>Bestyrelse</b>	Gitte Johansen Henrik Johansen Jørgen Søtofte
<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.

### **Usædvanlige forhold**

Selskabet har ikke været påvirket af usædvanlige forhold i regnskabsåret.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Der er ingen usikkerhed ved indregning og måling.

### **Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for Kronaeborg Ejendomsselskab A/S for 2016/17 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

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.

#### Investeringsejendommenes driftsomkostninger

Investeringsejendommenes 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

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

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

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

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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 investeringsejendommens 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 nominal 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.

### **Selskabsskat og udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **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 2016 - 30. APRIL 2017

	2016/17	2015/16 tkr.
Lejeindtægter af investeringsejendomme .....	2.192.609	2.242
Investeringsejendommenes driftsomkostninger .....	-554.262	-484
Andre eksterne omkostninger .....	-136.838	-99
<b>BRUTTORESULTAT</b> .....	<b>1.501.509</b>	<b>1.659</b>
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b> .....	<b>1.501.509</b>	<b>1.659</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....	-1.600.000	1.700
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>-98.491</b>	<b>3.359</b>
Andre finansielle omkostninger .....	-898.402	-1.370
<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>-996.893</b>	<b>1.989</b>
Skat af årets resultat .....	1.527.669	-67
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>530.776</b>	<b>1.922</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat .....	530.776	1.922
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>530.776</b>	<b>1.922</b>

BALANCE PR. 30. APRIL 2017  
AKTIVER

	2017	2016 tkr.
Grunde og bygninger .....	23.500.000	25.100
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>23.500.000</b>	<b>25.100</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<b>23.500.000</b>	<b>25.100</b>
Tilgodehavender fra udlejning af investeringsejendomme .....	117.292	33
Andre tilgodehavender .....	4.374.425	3.699
Udskudt skatteaktiv .....	351.169	0
Periodeafgrænsningsposter .....	99.014	97
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>4.941.900</b>	<b>3.829</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>4.941.900</b>	<b>3.829</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>28.441.900</b>	<b>28.929</b>

BALANCE PR. 30. APRIL 2017  
PASSIVER

	2017	2016 tkr.
Aktiekapital.....	500.000	500
Overført resultat.....	-13.164.747	-13.695
<b>2 EGENKAPITAL .....</b>	<b>-12.664.747</b>	<b>-13.195</b>
Hensættelse til udskudt skat .....	0	1.176
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE</b> .....	<b>0</b>	<b>1.176</b>
Deposita.....	916.831	929
Anden gæld.....	22.029.888	22.030
<b>Langfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>22.946.719</b>	<b>22.959</b>
Mellemværende med lejere .....	322.533	269
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....	20.000	20
Anden gæld.....	17.817.395	17.700
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>18.159.928</b>	<b>17.989</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b> .....	<b>41.106.647</b>	<b>40.948</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>28.441.900</b>	<b>28.929</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.

	Primo	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
<b>2 Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital .....	500.000	0	500.000
Overført resultat.....	-13.695.523	530.776	-13.164.747
	<u><b>-13.195.523</b></u>	<u><b>530.776</b></u>	<u><b>-12.664.747</b></u>

Aktiekapitalen består af 500 aktier á kr. 1.000.

**3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**

Selskabet er sambeskattet med Miflemca ApS. Som helejet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor 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.