



Pommerencke ApS

registreret revisionsvirksomhed

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

CVR-nummer: 76 48 89 16

ÅRSRAPPORT
1. maj 2015 - 30. april 2016

(33. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 4. oktober 2016



Henrik Johansen

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

Årsregnskab 1. maj 2015 - 30. april 2016

Anvendt regnskabspraksis..... 5

Resultatopgørelse..... 8

Balance 9

Noter 11

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. maj 2015 - 30. april 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. maj 2015 - 30. april 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København Ø, den 4. oktober 2016

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 2015 - 30. april 2016 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 4. oktober 2016

Pommerencke ApS

Registreret revisionsvirksomhed

CVR-nr.: 33 87 83 70



Henrik Pommerencke

Registreret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Kronaeborg Ejendomsselskab A/S Østerbrogade 142 2100 København Ø
	CVR-nr.: 76 48 89 16 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. maj - 30. april
Bestyrelse	Gitte Johansen Henrik Johansen Jørgen Søtofte
Direktion	Henrik Johansen
Revisor	Pommerencke ApS Registreret revisionsvirksomhed Herredsvejen 2 3400 Hillerød
Ejerforhold	Hele selskabskapitalen ejes af Miflemca ApS, Østerbrogade 142, 2100 København Ø
Hovedaktivitet	Selskabets hovedaktivitet er at eje og drive ejendommen Avedøreholmen 86, 2650 Hvidovre

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Kronaeborg Ejendomsselskab A/S for 2015/16 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

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

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens 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, ejendommens 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 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 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 nettorealiseringsværdi.

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.

Selskabsskatteprocenten nedsættes gradvist fra 25% til 22% i indkomstårene 2014 – 2016. 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. Effekten af ændringen af dette regnskabsmæssige skøn er indregnet med 66.266 kr.

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 2015 - 30. APRIL 2016

	2015/16	2014/15 tkr.
Lejeindtægter af investeringsejendomme	2.241.507	2.001
Investeringsejendommenes driftsomkostninger	-483.383	-567
Andre eksterne omkostninger	-99.061	-152
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer	1.659.063	1.282
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1.700.000	700
DRIFTSRESULTAT	3.359.063	1.982
Andre finansielle indtægter	0	7
Andre finansielle omkostninger	-1.369.884	-671
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	1.989.179	1.318
Skat af årets resultat	-67.400	-71
ÅRETS RESULTAT	1.921.779	1.247
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	1.921.779	1.247
DISPONERET I ALT	1.921.779	1.247

BALANCE PR. 30. APRIL 2016
AKTIVER

	2016	2015 tkr.
2 Investeringsejendomme.....	25.100.000	23.400
Materielle anlægsaktiver.....	25.100.000	23.400
ANLÆGSAKTIVER.....	25.100.000	23.400
Tilgodehavender fra udlejning af investeringsejendomme.....	33.125	0
Andre tilgodehavender.....	3.699.492	1.689
Periodeafgrænsningsposter	97.444	97
Tilgodehavender	3.830.061	1.786
OMSÆTNINGSAKTIVER.....	3.830.061	1.786
AKTIVER.....	28.930.061	25.186

BALANCE PR. 30. APRIL 2016
PASSIVER

	2016	2015 tkr.
Aktiekapital.....	500.000	500
Overført resultat.....	-13.695.523	-15.617
3 EGENKAPITAL	-13.195.523	-15.117
Hensættelse til udskudt skat	1.176.500	1.109
HENSATTE FORPLIGTELSER	1.176.500	1.109
Deposita.....	928.587	680
Anden gæld.....	22.029.888	22.030
4 Langfristede gældsforpligtelser	22.958.475	22.710
Mellemværende med lejere	270.553	355
Leverandører af varer og tjenesteydelser	20.913	26
Anden gæld.....	17.699.143	16.103
Kortfristede gældsforpligtelser	17.990.609	16.484
GÆLDSFORPLIGTELSER	40.949.084	39.194
PASSIVER	28.930.061	25.186
5 Eventualposter mv.		
6 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.

	Investeringsejendomme
2 Materielle anlægsaktiver	
Kostpris, primo	21.338.173
Kostpris 30. april 2016	21.338.173
Opskrivninger, primo	2.061.827
Årets opskrivninger	1.700.000
Opskrivninger 30. april 2016	3.761.827
Materielle anlægsaktiver i alt.....	25.100.000

	Primo	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
3 Egenkapital			
Virksomhedskapital	500.000	0	500.000
Overført resultat.....	-15.617.302	1.921.779	-13.695.523
	<u>-15.117.302</u>	<u>1.921.779</u>	<u>-13.195.523</u>

Aktiekapitalen består af 500 aktier á kr. 1.000.

NOTER

	Restgæld 30/4 2016	Dagsværdi 30/4 2016	Restgæld efter 5 år
4 Langfristede gældsforpligtelser			
Deposita.....	928.587	928.587	928.587
Anden gæld.....	22.029.888	22.029.888	22.029.888
	<u>22.958.475</u>	<u>22.958.475</u>	<u>22.958.475</u>

5 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.

6 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 pantebrevne er deponeret til sikkerhed for anden langfristet gæld.