



Pommerencke ApS
registreret revisionsvirksomhed

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

CVR-nummer: 76 48 89 16

*ÅRSRAPPORT
1. maj 2017 - 30. april 2018*

(35. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 15. oktober 2018

Dirigent

Pommerencke ApS
Herredsvejen 2
3400 Hillerød

Telefon: 40 88 58 69
Mail: hp@hpom.dk
CVR nr 33 87 83 70

MEDLEM AF
DANSKE REVISORER

FSK*

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledelsespåtegning 2

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

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

Årsregnskab 1. maj 2017 - 30. april 2018

Anvendt regnskabspraksis..... 6

Resultatopgørelse..... 8

Balance 9

Noter 11

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. maj 2017 - 30. april 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. maj 2017 - 30. april 2018.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København Ø, den 15. oktober 2018

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 2017 - 30. april 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.

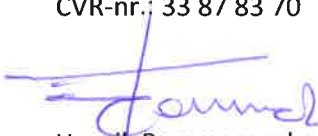
Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion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

Hillerød, den 15. oktober 2018

Pommerencke ApS

Registreret revisionsvirksomhed

CVR-nr.: 33 87 83 70



Henrik Pommerencke

Registreret revisor

mne1171

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Kronaeborg Ejendomsselskab A/S Østerbrogade 142 2100 København Ø
	CVR-nr.: 76 48 89 16 Kommune: 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

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

GENERELT

Årsregnskabet for Kronaeborg Ejendomsselskab A/S for 2017/18 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.

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.

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.

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 nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

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

RESULTATOPGØRELSE
1. MAJ 2017 - 30. APRIL 2018

	2017/18	2016/17 tkr.
Lejeindtægter af investeringsejendomme	1.888.813	2.193
Andre driftsindtægter.....	92.435	0
Investeringsejendommenes driftsomkostninger	-768.199	-555
Andre eksterne omkostninger	-233.693	-137
BRUTTORESULTAT	979.356	1.501
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer	979.356	1.501
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	800.000	-1.600
DRIFTSRESULTAT	1.779.356	-99
Andre finansielle omkostninger	-914.817	-898
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	864.539	-997
Skat af årets resultat.....	-190.198	1.528
ÅRETS RESULTAT	674.341	531
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat.....	674.341	531
DISPONERET I ALT	674.341	531

BALANCE PR. 30. APRIL 2018
AKTIVER

	2018	2017 tkr.
Grunde og bygninger.....	24.300.000	23.500
Materielle anlægsaktiver.....	24.300.000	23.500
ANLÆGSAKTIVER.....	24.300.000	23.500
Tilgodehavender fra udlejning af investeringsejendomme.....	933.470	117
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	24.882	0
Andre tilgodehavender.....	0	4.374
Udskudt skatteaktiv	136.089	351
Periodeafgrænsningsposter	98.437	99
Tilgodehavender	1.192.878	4.941
OMSÆTNINGSAKTIVER	1.192.878	4.941
AKTIVER.....	25.492.878	28.441

BALANCE PR. 30. APRIL 2018
PASSIVER

	2018	2017 tkr.
Aktiekapital.....	500.000	500
Overført resultat.....	-12.490.405	-13.165
2 EGENKAPITAL.....	-11.990.405	-12.665
Deposita.....	635.587	917
Anden gæld.....	19.029.888	22.030
3 Langfristede gældsforpligtelser.....	19.665.475	22.947
Mellemværende med lejere.....	101.345	322
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	25.000	20
Anden gæld.....	17.691.463	17.817
Kortfristede gældsforpligtelser.....	17.817.808	18.159
GÆLDSFORPLIGTELSE	37.483.283	41.106
PASSIVER.....	25.492.878	28.441
4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

NOTER

2016/17
2017/18 tkr.

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
2 Egenkapital			
Virksomhedskapital	500.000	0	500.000
Overført resultat	-13.164.746	674.341	-12.490.405
	-12.664.746	674.341	-11.990.405

Aktiekapitalen består af 500 aktier á kr. 1.000.

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Restgæld efter 5 år
3 Langfristede gældsforpligtelser			
Deposita	916.831	635.587	0
Anden gæld	22.029.888	19.029.888	-19.029.888
	22.946.719	19.665.475	-19.029.888

4 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 inden for sambeskatningskredsen.

5 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.