



Pommerencke ApS
registreret revisionsvirksomhed

*Kronaeborg Ejendomsselskab ApS
Østerbrogade 142
2100 København Ø*

CVR-nummer: 76 48 89 16

ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2019

(37. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 5. oktober 2020

Dirigent

Pommerencke ApS
Herredsvejen 2
3400 Hillerød

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

MEMBER OF
DANSKE REVISORER

FSK*

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

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

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019

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

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2019 for Kronaeborg Ejendomsselskab ApS.

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. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København Ø, den 5. oktober 2020

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. januar - 31. december 2019 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 de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

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

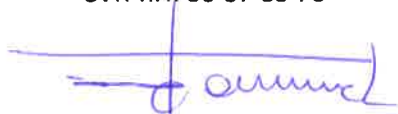
Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion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

Hillerød, den 5. oktober 2020

Pommerencke ApS

Registreret revisionsvirksomhed

CVR-nr.: 33 87 83 70



Henrik Pommerencke

Registreret revisor

mne1171

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet

Kronaeborg Ejendomsselskab ApS
Østerbrogade 142
2100 København Ø

CVR-nr.: 76 48 89 16
Kommune: København
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Henrik Johansen

Revisor

Pommerencke ApS
Registreret revisionsvirksomhed
Herredsvejen 2
3400 Hillerød

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 ApS for 2019 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 2019. Omlægningen af regnskabsåret skyldes tilpasning til koncernens regnskabsår.

Indeværende regnskabsår omfatter perioden 1. januar - 31. december 2019. Som sammenligningstal er perioden 1. maj 2018 til 31. december 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

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

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervs ejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, og ejendommens vedligeholdelsestilstand. Nettoforrentningen for selskabets ejendom er fastsat til 7,5%.

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.

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.

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2019

	2019	2018 tkr.
Lejeindtægter af investeringsejendomme	2.356.080	1.581
Investeringsejendommenes driftsomkostninger	-1.610.900	-490
Andre eksterne omkostninger	-198.500	-149
BRUTTORESULTAT	546.680	942
Resultat af drift før dagsværdireguleringer	546.680	942
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1.100.000	-1.200
DRIFTSRESULTAT	1.646.680	-258
Andre finansielle omkostninger	-411.295	-645
RESULTAT FØR SKAT	1.235.385	-903
Skat af årets resultat	-295.285	208
ÅRETS RESULTAT	940.100	-695
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	940.100	-695
DISPONERET I ALT	940.100	-695

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2019
AKTIVER

	2019	2018 tkr.
Investeringsjendomme	24.200.000	23.100
Materielle anlægsaktiver	24.200.000	23.100
ANLÆGSAKTIVER	24.200.000	23.100
Tilgodehavender fra udlejning af investeringsjendomme.....	2.064.296	602
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	25
Udskudt skatteaktiv	48.385	344
Periodeafgrænsningsposter	56.090	62
Tilgodehavender	2.168.771	1.033
OMSÆTNINGSAKTIVER	2.168.771	1.033
AKTIVER	26.368.771	24.133

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2019
PASSIVER

	2019	2018 tkr.
Virksomhedskapital	500.000	500
Overført resultat.....	-12.245.472	-13.185
EGENKAPITAL	-11.745.472	-12.685
Deposita.....	654.032	726
Anden gæld.....	18.229.888	19.030
2 Langfristede gældsforpligtelser	18.883.920	19.756
Mellemværende med lejere	99.694	-2
Leverandører af varer og tjenesteydelser	25.000	25
Anden gæld.....	19.105.629	17.039
Kortfristede gældsforpligtelser	19.230.323	17.062
GÆLDSFORPLIGTELSE	38.114.243	36.818
PASSIVER	26.368.771	24.133
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
2 Langfristede gældsforpligtelser			
Deposita.....	725.768	654.032	0
Anden gæld.....	19.029.888	18.229.888	-18.229.888
	<u>19.755.656</u>	<u>18.883.920</u>	<u>-18.229.888</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.