



Pommerencke ApS
registreret revisionsvirksomhed

*Kronaeborg Ejendomsselskab ApS
Østerbrogade 142
2100 København Ø*

CVR-nummer: 76 48 89 16

*ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2020*

(38. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 1. juli 2021

Henrik Johansen

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

FSR*

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

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

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020

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

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København Ø, den 1. juli 2021

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 2020 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 1. juli 2021

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 2020 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.

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, og ejendommenes vedligeholdelsestilstand. Nettoforrentningen for selskabets ejendom er fastsat til 7,75%.

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.

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 2020

	2020	2019 tkr.
Lejeindtægter af investeringsejendomme	2.036.865	2.356
Investeringsejendommenes driftsomkostninger	-675.196	-1.611
Andre eksterne omkostninger.....	-497.401	-199
BRUTTORESULTAT	864.268	546
Resultat af drift før dagsværdireguleringer	864.268	546
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2.400.000	1.100
DRIFTSRESULTAT	3.264.268	1.646
Andre finansielle omkostninger	-276.947	-411
RESULTAT FØR SKAT	2.987.321	1.235
Skat af årets resultat	-657.185	-295
ÅRETS RESULTAT	2.330.136	940
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	2.330.136	940
DISPONERET I ALT	2.330.136	940

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2020
AKTIVER

	2020	2019 tkr.
Investeringsjendomme.....	26.600.000	24.200
Materielle anlægsaktiver	26.600.000	24.200
ANLÆGSAKTIVER	26.600.000	24.200
Tilgodehavender fra udlejning af investeringsejendomme	1.643.625	2.064
Andre tilgodehavender	5.023	0
Udskudt skatteaktiv.....	0	49
Periodeafgrænsningsposter	53.613	56
Tilgodehavender	1.702.261	2.169
OMSÆTNINGSAKTIVER.....	1.702.261	2.169
AKTIVER.....	28.302.261	26.369

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2020
PASSIVER

	2020	2019 tkr.
Virksomhedskapital	500.000	500
Overført resultat	-9.915.336	-12.246
EGENKAPITAL	-9.415.336	-11.746
Hensættelse til udskudt skat	608.800	0
HENSATTE FORPLIGTELSE	608.800	0
Deposita	594.507	654
Anden gæld	18.229.888	18.230
2 Langfristede gældsforpligtelser	18.824.395	18.884
Mellemværende med lejere	154.737	99
Leverandører af varer og tjenesteydelser	25.002	28
Anden gæld	18.104.663	19.104
Kortfristede gældsforpligtelser	18.284.402	19.231
GÆLDSFORPLIGTELSE	37.108.797	38.115
PASSIVER	28.302.261	26.369
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	654.032	594.507	0
Anden gæld	18.229.888	18.229.888	-18.229.888
	<u>18.883.920</u>	<u>18.824.395</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 pantebrevne er deponeret til sikkerhed for anden langfristet gæld.

Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Henrik Nygaard Johansen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-362505704472

IP: 93.163.xxx.xxx

2021-07-02 11:45:16Z

NEM ID 

Henrik Pommerencke

Registreret revisor

På vegne af: Pommerencke ApS

Serienummer: CVR:33878370-RID:88881123

IP: 212.130.xxx.xxx

2021-07-02 11:46:44Z

NEM ID 

Henrik Nygaard Johansen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-362505704472

IP: 93.163.xxx.xxx

2021-07-02 12:36:31Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 0SZDA-BAS7T-3EYDP-MFWQ0-8CN5L-E2EE3

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>